



TRIBUNALE DI LATINA

Sez .Esec. Immobiliare – GE Dott.ssa Alessandra Lulli

Procedura Esecutiva n. 289/2023 RGE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA



Il professionista delegato dott. Marco Paris,

vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita emessa in data 19/03/2025 dal G.E.

Dott.ssa Alessandra Lulli nella procedura esecutiva n° 289/2023 di R.G.E.;

visti gli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 10/02/2026 alle ore 12.00** presso il proprio studio in Latina, Via G. Giusti n.

1, procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it**, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. Att. C.p.c. e D.M. n. 32/2015, alle condizioni e modalità riportate in calce, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

Immobile sito in Sezze (LT), Località Sezze Scalo, Via Lombardia snc e precisamente:

- ✓ **Bene 1):** Appartamento posto al piano primo ad uso abitazione, con annessa area di pertinenza esclusiva dell'estensione, tra coperto e scoperto, di mq 860. L'immobile è riportato nel NCEU del Comune di Sezze al Foglio 33, particella 32, sub. 03, categoria A/02cl. 04, consistenza 8 vani, RC euro 537,12 e sub. 01 di 860 mq (corte);
- ✓ **Bene 2):** Locale adibito ad attività artigianale della superficie complessiva di circa 332 mq. posto al piano terra nel NCEU al Foglio 33, particella 32, sub. 02, categoria C3, cl. 02 consistenza 292 mq, RC euro 1.809,66.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)



* * * *

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: euro 142.403,00

OFFERTA MINIMA (75% prezzo): euro 106.803,00

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.850,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.



* * * *

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

In relazione ai suddetti beni, per ogni ulteriore chiarimento si rinvia alla relazione di stima redatta dall'Arch. Carlo De Angelis, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito “www.astegiudiziarie.it” nonché sul sito “www.fallcoaste.it”.



CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 9/02/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it; debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., “nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia”.





Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente:

- a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente purché si alleghi copia anche per immagine della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore ovvero
- b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) la descrizione del bene;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



- i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- 1) All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi: a) la copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente con documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento); b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi

i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese); e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

2) L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it".

3) L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo), seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

4) Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul sotto indicato iban in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché, qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista non riscontri l'accredito delle somme sul libretto intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

5) L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 c.p.c., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 nel lasso temporale non inferiore a quarantotto.

6) **L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario



intestato a ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. al seguente IBAN: **IT 71 X**

03069 11884 100000010203; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

7) il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n° 289/2023 R.G.E., Lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta.

8) Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato

l'accredito delle somme sul conto corrente bancario sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

9) In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

10) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato, costituito referente della procedura, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

11) Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

12) All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, **nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile**, procederà:

1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;

2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze



specifiche e concrete e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

13) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo **entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine, o sia indicato un termine superiore o impossibile, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione. Il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione.**

14) Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con il rilancio minimo previsto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta; all'esito, il professionista procederà:

- nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

15) Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

16) **La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci.** A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS. Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

17) **Il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato in avviso;** all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

18) **La gara avrà la durata di 48 ore, a partire quindi dalle ore 12:00 (o orario successivo di apertura gara, considerati i tempi di verifica delle offerte) del 10/02/2026 fino alle ore 12:00 (o orario successivo corrispondente a quello di apertura gara) del 12/02/2026**, salvo gli eventuali prolungamenti di cui al precedente punto 16).

19) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nei giorni immediatamente successivi alla scadenza del termine sopra indicato. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

20) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

21) Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

22) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, alternativamente a mezzo bonifico sul libretto bancario indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se indicato superiore o impossibile, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato e seguito dal numero della procedura; le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

SI PRECISA CHE:

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti,

spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

c) Ove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore, specificandone anche l'importo. A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

d) In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella perizia di stima, nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.



Gli interessati all'acquisto possono visitare il compendio pignorato, tramite richiesta di prenotazione visita attraverso il Portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal

G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, compreso fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima e relativi allegati sul sito www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay;

- pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito www.astegiudiziarie.it;



– pubblicazione dell’ordinanza di vendita, dell’avviso di vendita unitamente alla relazione di stima e relativi allegati sul sito www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario, dott. Marco Paris – Via G. Giusti n. 1 – 04100 Latina (LT) – cell. 328/9777111.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Latina, 25 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Paris



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

