

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 304/1994 R.G.E.**V° ESPERIMENTO**

Il Professionista Delegato Dott. Salvatore Percuoco, con studio in Latina Corso Giacomo Matteotti n. 61, in forza di delega conferita in data 24/01/2024 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 304/1994 R.G.E.** Visti gli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **24 febbraio 2026 alle ore 10:00** procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astegiudiziarie.it in titolarità della società (Aste Giudiziarie in Linea s.p.a.) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa, a firma dell'Ingegnere Massimiliano Barberis in atti che forma parte integrante del presente avviso:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Latina (LT) Via Pontina Km. 78.100 (Strada Statale 148, frazione Borgo San Michele) e più precisamente: capannone artigianale, costituito da un unico corpo di fabbrica, realizzato su tre campate, in struttura metallica portante, con suddivisioni interne in blocchetti di calcestruzzo. Ha una superficie di circa 2600 mq. Su un terreno di totali 4000 mq. Il capannone è suddiviso in ampi spazi ed alcuni locali dedicati a produzioni specifiche. Sono inoltre presenti una zona comune (uffici, mensa, dormitorio) e tre appartamenti per un totale di circa 150 mq. di cui due ancora da condonare. Ogni appartamento comprende tipicamente dei piccoli bagni, quali cucina, bagno e una/ due camere da letto. Sul lato sinistro del capannone e anche sul fronte sono presenti ampie zone per il carico e scarico delle merci. In catasto gli immobili risultano censiti come segue: Comune di Latina al foglio **239** particella **178** z.c. 2 Cat D/7, rendita catastale euro 17.425,26, compresa la corte identificata catastalmente al

foglio **239** particella **225** ente urbano di are 24:74 (are ventiquattro e centiare settantaquattro) e al foglio **239** particella **230** ente urbano di are 12:32 (are dodici e centiare trentadue).

Rispetto a quanto indicato nella perizia di stima, l'immobile, attualmente, è in totale disuso. All'interno del complesso immobiliare risultano evidenti segni di risalente abbandono tra i quali la presenza di rigogliosa vegetazione spontanea nelle aree esterne, il distacco di alimentazione alla rete elettrica e idrica e danneggiamenti a seguito di eventi meteorici ed effrazioni. Inoltre, all'interno dei capannoni, dei locali tecnici, degli uffici ed anche nei due mini appartamenti risultano asportati alcuni quadri elettrici e corpi illuminanti e sono ammassati rifiuti vari, mobilio in disuso e fasci di legnami, gran parte della pavimentazione interna delle aree adibite alla produzione è ricoperta da guano di volatili.

Tutte le spese di pulizia e bonifica dei luoghi graveranno sull'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti della procedura.

Prezzo base di asta ribassato **euro 114.375,00**

Offerta Minima: **euro 85.782,00** (pari al 75% del prezzo base).

Rilancio minimo: **euro 2.500,00**

Cauzione: **10% del prezzo offerto**

Stato di occupazione: **libero**.

Referente della procedura ai sensi dell'art. 2 primo comma lettera c) del cedreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32: dott. Salvatore Percuoco, professionista delegato.

Le operazioni di vendita telematica asincrona si terranno il giorno 24/02/2026 alle ore 10:00 e termineranno il 26/02/2026 alle ore 10:00, salvo rilanci successivi secondo le modalità indicate *infra* (totale durata 48 ore).

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 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.

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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – sono ammessi a presentare le offerte di acquisto UNICAMENTE in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti “*nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia*”. Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) 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.

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite **bonifico bancario sul c/c** indicato da Aste Giudiziarie InLinea spa, acceso presso **Banca Sella S.p.A. IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440**, intestato a E.I. 304/1994 (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.

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 purchè si alleggi copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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 di acquisto ed i relativi allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 'offertapvp.dgsia@giustiziacert.it', debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26

febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto 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”*.

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).

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita 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 professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente su indicato dalla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

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 cod. proc. civ. 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 tra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. 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 ventiquattro ore e non superiore a quarantotto.

OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod.

proc. civ., degli artt. 12 ss. del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza.

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 che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, si procederà ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona. 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.

La delibazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

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

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

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione) entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, mediante versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita a mezzo **assegno circolare** intestato a **"dott. Salvatore Percuoco E.I. 304/1994"** da consegnare nelle mani del professionista delegato, salvo successivo conguaglio se necessario. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancata aggiudicazione 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.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e, se il prezzo che se ne 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 cod. proc. civ.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni posti in vendita tramite richiesta di prenotazione visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie spa. La partecipazione alla gara implica l'accettazione incondizionata di tutti i documenti di gara, ivi compresa la relazione dell'esperto stimatore e gli allegati.

Si rinvia, in ogni caso, all'Ordinanza di Vendita.

La pubblicazione dell'avviso di vendita verrà effettuata:

- 1) Sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- 2) Sul sito www.astegiudiziarie.it (che garantirà anche la pubblicità sul sito web www.tribunale.latina.giustizia.it), sul sito www.fallcoaste.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

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

Per informazioni rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato e Custode Dott. Salvatore Percuoco, in Latina, Corso G. Matteotti n. 61 (tel. 0773/368673).

Latina, 28/10/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Salvatore Percuoco