

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINASez. Esec. immobiliari – G.E. dott.ssa Alessandra LulliPROCEDURA ESECUTIVA N. 33/2023 R.G.E. AVVISODI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

II° ESPERIMENTO

Il sottoscritto dott. Giuseppe Ritucci vista la legge 06 agosto 2015 n. 132 e s.m.i., vista la delega conferitagli dal G.E. dott.ssa Alessandra Lulli del Tribunale di Latina, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c ed a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21/07/2026** alle ore **12,00**, procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, dei beni immobili di seguito indicati e meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Il gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto, è individuato in: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.

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; anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.fallcoaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura ed 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

➤ **Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.**

Il bene oggetto è situato in via della Meccanica s.n.c., nel Comune di Sermoneta (LT). Si tratta di un fabbricato con annessa area esterna, ai quali si accede tramite accesso carrabile e pedonale direttamente dalla strada.

Il fabbricato è destinato a specifiche esigenze di un'attività produttiva industriale, è sviluppato prevalentemente su un piano ed ha una porzione di esso composta da tre livelli, tutti fuori terra, collegati internamente da scale.

Il capannone ha una superficie coperta di 4.478,00 mq, con un'altezza massima di 9,90 m, ed un'altezza media di 8,00 m. La volumetria del fabbricato è di circa 33.354,35 mc.

L'immobile, al piano terra, ha un'area destinata alla produzione con superficie lorda di circa 3.990,00 mq e netta di circa 3.954,00 mq e un'area destinata a magazzini, servizi igienici, spogliatoi e mensa, per una superficie lorda di circa 305,00 mq e netta di circa 261,00 mq, oltre che ad una tettoia adiacente al fabbricato di produzione di circa 91,50 mq ed una tettoia per ricovero forno di circa 91,50 mq; da una scala interna si accede al piano primo destinata ad uffici con servizi igienici dedicati per una superficie lorda di circa 305,00 mq e netta di circa 246,00 mq; da una scala a chiocciola interna si accede al piano secondo dove si trovano depositi ed una zona relax per una superficie lorda di circa 201,00 mq e netta di circa 183,00 mq.

Il fabbricato ha una corte di pertinenza in adiacenza al fabbricato di circa 2.938,00 mq destinata a spazio di manovra e verde.

La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altre ditte e aziende simili.

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

Situazione urbanistica e catastale:

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 511, Sub. 3, Categoria D7.

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto, è stato edificato su terreni che ricadono nella zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Zone di insediamenti industriali" nonché nella zona di Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) identificata come "B1" e con destinazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate-PR".

Il tutto come meglio illustrato e specificato nella relazione di stima in atti, pubblicata nel PVP.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato sulla base di un contratto di locazione stipulato dal custode nominato nella procedura. Nel contratto è previsto che, in caso di vendita, il conduttore dovrà rilasciare l'immobile.

➤ **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.**

Il bene oggetto è situato in via della Meccanica s.n.c., nel Comune di Sermoneta (LT). Si tratta di un terreno adiacente al fabbricato industriale identificato al Foglio 55 Particella 511 Subalterno 3, utilizzato dallo stesso come spazio di manovra, stoccaggio materiali, area di parcheggio personale e verde privato, il tutto racchiuso all'interno di una recinzione. Il lotto ha un accesso carrabile o pedonale direttamente dalla strada. Il terreno ha una superficie catastale di circa 3.796,00 mq. La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altri terreni simili.

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

Situazione urbanistica e catastale:

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 360, Qualità Seminativo irriguo.

Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto, ricade nella zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Zone di insediamenti industriali" nonché nella zona di Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) identificata come "B1" e con destinazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate-PR".

Il tutto come meglio illustrato e specificato nella relazione di stima in atti, pubblicata nel PVP.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato sulla base di un contratto di locazione stipulato dal custode nominato nella procedura. Nel contratto è previsto che, in caso di vendita, il conduttore dovrà rilasciare l'immobile.

➤ **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Sermoneta (LT) - via della Meccanica s.n.c.**

Il bene oggetto è situato nel Comune di Sermoneta (LT), ed è adiacente al fabbricato industriale identificato al Foglio 55 Particella 511 Subalterno 3, e alla Particella 360, utilizzato dallo stesso come spazio di manovra, stoccaggio materiali, area di parcheggio personale e verde privato, il tutto racchiuso all'interno di una recinzione. Il terreno ha una superficie catastale di circa 7,00 mq. La zona in cui si trova l'immobile è industriale/produttiva e circondata da altri terreni simili.

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

Situazione urbanistica e catastale:

Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 369, Qualità Seminativo irriguo.

Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto, ricade nella zona di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) denominata "Zone di insediamenti industriali" nonché nella zona di Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) identificata come "B1" e con destinazione "Aree occupate da aziende esistenti e programmate-PR".

Il tutto come meglio illustrato e specificato nella relazione di stima in atti, pubblicata nel PVP.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato sulla base di un contratto di locazione stipulato dal custode nominato nella procedura. Nel contratto è previsto che, in caso di vendita, il conduttore dovrà rilasciare l'immobile.

➤ **Prezzo base: € 1.988.718,00**

(Euro unmilionenovecentottantottomilasettecentodiciotto/00).

➤ **Offerta minima: € 1.491.539,00**

(Euro unmilionequattrocentonovantunomilacinquecentotrentanove/00), pari al 75% del prezzo base.

➤ **Cauzione:** importo pari al 10% del prezzo offerto.

➤ **Rilancio minimo di gara: € 55.000,00**

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.

1. Disciplina delle offerte

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” fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezionare il bene di interesse e, tramite il comando "iscriviti alla vendita", compilare il modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita mediante connessione al sito web www.fallcoaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 20/07/2026** inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 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; l) l'importo versato a titolo di cauzione; m) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m); o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; p) 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 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.

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 alleggi copia, anche per immagine, della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore, ovvero b) trasmettendola

professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con le modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, ossia '...mediante rilanci computi [sull'offerta più alta] nell'ambito di un determinato lasso temporale', determinato dal professionista nell'avviso di vendita e comunque non inferiore ad ore quarantotto e non superiore ad ore settantadue. 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.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Il delegato curerà che, tenuto conto del complesso lasso temporale a disposizione per la vendita, il giorno deputato alla deliberazione non cada in un giorno festivo. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a trasferire dal conto cauzioni al conto corrente ordinario la cauzione dell'aggiudicatario ed alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi e con autorizzazione sin d'ora al medesimo ad operare in tal senso sul conto corrente o sul libretto.

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.

3. Saldo prezzo e Vendita

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.

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.

Comunque, soltanto l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex art. 560 c.p.c. avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 585 comma 5 c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21.11.2007 n. 231.

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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.Lgs 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro

centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 cod. proc. civ. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene avviene mediante prenotazione sul sito www.fallcoaste.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia di stima, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito del Tribunale di Latina www.tribunale.latina.giustizia.it, sul sito www.fallcoaste.it, sul www.astegiudiziarie.it,
- pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it.



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



Latina, 11/05/2026

Il Professionista Delegato
dott. Giuseppe Ritucci

