

ESECUZIONE n. 553/2017 riunita con la n. 26/2019**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI****PROFESSIONISTA DELEGATO: RAG. MASSIMO DI TRENTO**

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**ASINCRONA**

Il sottoscritto delegato rag. Massimo Di Trento con studio in Latina via Manzoni n. 31, nominato delegato dell'esecuzione n.553/2017 riunita con l'esecuzione n. 26/2019

PREMESSO

- che con la suindicata ordinanza il Tribunale di Latina ha dichiarato l'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 553/2017, nominando giudice dell'esecuzione la dott.ssa Alessandra Lulli e delegato alla vendita il rag. Massimo Di Trento;
- che con ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

AVVISA

che dal giorno **07 ottobre 2025 alle ore 16,30 al giorno 09 ottobre 2025 alle ore 16,30** si darà luogo alla vendita telematica del lotto immobiliare sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da terreni agricoli con sovrastanti fabbricati civili, fabbricati rurali e edifici con destinazione particolare adibiti ad azienda agricola zootecnica – ippica – dedicata alla riproduzione e/o addestramento dei cavalli da trotto per le corse negli ippodromi. Il lotto è suddiviso nei seguenti beni immobili, come meglio risulta descritto nella perizia estimativa redatta dall'esperto nominato arch. Giancarlo Saurini:

Bene n. 1. Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Il compendio immobiliare pignorato a cui appartiene il lotto di terreno, recintato per tutto il suo perimetro con rete metallica e paletti, è costituito da un'azienda agricola-zootecnica-ippica, dedicata alla riproduzione e/o addestramento dei cavalli da trotto per le corse negli ippodromi, che dista circa 5 Km dal centro urbano ed è ubicato nel comune di Cisterna di Latina (LT), in località Maraccio S. Eufemia, alla via Tivera, 14. L'accesso al lotto di terreno e quindi anche all'intero compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt di lunghezza, che affaccia su via Tivera, 14. Superato il predetto cancello, si accede al lotto di terreno di forma trapezoidale del tutto pianeggiante, sul quale insistono diverse essenze arboree. Il lotto di terreno, distinto in catasto con la particella 344, ricade, così come tutto il

compendio immobiliare pignorato, in zona agricola di P.R.G. del comune di Cisterna di Latina (LT) ed ha una superficie di circa mq. 45.559 pari ad Ha 4.55.59.

Il terreno è identificativo al catasto Terreni del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 344, Qualità Seminativo.

Il terreno viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).

Bene n. 2. Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Superato il predetto cancello, si accede al lotto di terreno di forma articolata ma regolare del tutto pianeggiante, sul quale insistono diverse essenze arboree. Il lotto di terreno, distinto in catasto con la particella 371, ricade, così come tutto il compendio immobiliare pignorato, in zona agricola di P.R.G. del comune di Cisterna di Latina (LT) ed ha una superficie di circa mq. 148.432 pari ad Ha 14.84.32. Sul predetto lotto di terreno, insistono, due piste rettilinee e una pista ad anello per l'allenamento dei cavalli da trotto. Le due piste rettilinee, ubicate sul lato Nord dell'appezzamento di terra, sono destinate al jogging e all'allenamento dei cavalli, lunga circa 2.700 mt e larga circa 7.00 mt, la cui superficie è di circa mq. 18.900, mentre la terza pista, destinata anche allo svolgimento di gare ippiche, è costituita da un anello lungo circa 1.000 mt e largo 16.00 mt, la cui superficie risulta essere di circa mq. 24.400.

Il terreno è identificativo al catasto Terreni del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 371, Qualità Seminativo.

Il terreno viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).

Bene n. 3. Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Superato il predetto cancello, si accede al lotto di terreno (part. 372) di forma regolare, coltivato a vigneto. Il lotto di terreno predetto, distinto in catasto con la particella 372, ricade, così come tutto il compendio immobiliare pignorato, in zona agricola di P.R.G. del comune di Cisterna di Latina (LT) ed ha una superficie di circa mq. 60.265 pari ad Ha 6.02.65.

Il terreno è identificativo al catasto Terreni del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 372, Qualità Seminativo.

Il terreno viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).

Bene n. 4. Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Superato il predetto cancello, e percorso un viale di circa 1.000, si giunge nella parte edificata dell'azienda, composta da 25 (venticinque) fabbricati dislocati in maggior parte sulla particella 367 e minima parte sulla particella 371. I fabbricati che ricadono sulla particella 367 sono 21 (ventuno) mentre quelli ubicati sulla particella 371 sono 4 (quattro). Per una migliore identificazione, i 25 (venticinque) fabbricati, ubicati sulle particelle predette e tutti a servizio dell'azienda, possono essere distinti nel seguente modo: Edifici ubicati sulla particella 367 a) – 18 (diciotto) edifici ad uso non residenziali ad un piano destinati a club house, scuderie, stalle, fienili, silos giostra cavalli, tettoie, autoclave e locale elettrico o cabina pompa, b) – 3 (tre) ad uso residenziale a due piani, destinati uno a casa patronale, uno a residenza del personale addetto all'addestramento dei cavalli e uno ad abitazione rurale con sottotetto. Edifici ubicati sulla particella 371 a) – 3 (tre) ad uso non residenziale ad un piano di cui 2 (due) destinati a scuderie e 1 (uno) a tettoia; b) – 1 (uno) destinato ad uso residenziale, uffici e servizi. Gli edifici descritti al punto a) della particella 367 e alle lettere a) e b) della particella 371, sono censiti al catasto con il Sub. 26. Quelli indicati alla lettera b) della particella 367 sono stati accatastati il primo (casa patronale) ai Sub. 1,2,3 e 4, il secondo (residenza del personale) ai Sub. 12,13,14,15,16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, mentre il terzo (casa rurale) al Sub.27.

Per quanto riguarda i fabbricati censiti al catasto urbano del comune di Cisterna di Latina (LT) al foglio 21 particella n. 367 sub 5-6-7-8-9-10-11 si evidenzia che tali beni così come riportato nella visura catastale risultano in categoria come in fase di costruzione.

Il terreno è identificato al catasto Terreni del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 367, Qualità corte a servizio dei fabbricati.

Il terreno viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).

Bene n. 5. Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge all'area "urbanizzata", dove ricade il fabbricato patronale a destinazione d'uso residenziale, composto da un piano terra e un piano primo collegati da una scala esterna con sottoscala, da cui si accede ad un ballatoio/balcone. Il piano terra, che ha una superficie coperta in pianta di mq. 195 circa e un'altezza interna di 3.00 mt. circa, è composto da due unità abitative (Sub.1 e 2) di cui una con tettoia, i cui ingressi, affacciano sull'area "urbanizzata" (part.367) e un locale tecnico, posto nella parte posteriore dell'edificio, con accesso indipendente, mentre il piano primo, che ha una superficie coperta in pianta di mq. 200 circa e un'altezza interna di 3.00 mt.(Sub. 3 e 4), anch'esso costituito da due unità residenziali, ha gli ingressi prospicienti il ballatoio/balcone predetto. L'appartamento distinto catastalmente al Sub.1, è composto da un soggiorno pranzo, un disimpegno, una piccola cucina, un WC., un ripostiglio e due camere da letto, mentre il secondo, distinto catastalmente al Sub.2, è costituito da un soggiorno, una cucina, un sala pranzo, un disimpegno da cui si accede al WC. e alle due camere da letto. L'appartamento distinto catastalmente al Sub.3, è costituito da un soggiorno, una cucina, un sala pranzo, un disimpegno da cui si accede al WC. e alla camera da letto dalla quale si accede ad un cabina armadio ed al bagno patronale, mentre il secondo distinto con il sub.4, è composta da un soggiorno pranzo, una cucina, un disimpegno da cui si accede sia ai due Bagni che alle due camere da letto.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 1, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 2, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 3, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 4, Categoria A3, Graffato Si.

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

Bene n. 6. Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge all'area "urbanizzata", dove insiste un fabbricato a destinazione d'uso residenziale composto da un piano terra e un piano primo di superficie collegati da una scala esterna, da cui si accede ad un ballatoio/balcone. Il piano terra del fabbricato, che copre una superficie di mq. 330, è composto da 8 (otto) unità residenziali (Sub.12,13,14,15,16,17,18 e 19) i cui ingressi sono prospicienti la particella 367, mentre il piano primo è costituito da sei unità residenziali (Sub.20, 21,22,23,24 e 25), che hanno gli ingressi che affacciano sul ballatoio/balcone comune. Le otto unità residenziali poste al piano terra, sono costituite da miniappartamenti a due a due speculari, composte da una sala pranzo con angolo cottura, da un bagno e da una camera da letto che ha una porta finestra da cui si accede verso una zona di pertinenza non delimitata, così come quella di ingresso, probabilmente destinata a balconi. Le sei unità residenziali ubicate al piano primo, sono composte da 4 (quattro) mini appartamenti, ubicati al centro del piano e del tutto uguali nella distribuzione interna a quelli del piano terra appena descritti e da 2 (due) appartamenti, ubicati agli estremi del fabbricato, composti da un angolo cottura, da una sala soggiorno, da un disimpegno, da due bagni e da due camere da letto. Tutti le 14 (quattordici) unità abitative, hanno una porta finestra, da cui si accede ai balconi posti nella parte posteriore dell'edificio, che nel piano terra risultano incompleti, per l'assenza delle ringhiere e/o parapetti, mentre nel piano primo appaiono finiti. La superficie coperta del predetto fabbricato è di circa mq. 330 con una altezza interna, del piano terra di circa 3.00mt. mentre quella del piano primo è di circa 3.25 mt.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 12, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 13, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 14, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 15, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 16, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 17, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 18, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 19, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 20, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 21, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 22, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 23, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 24, Categoria A3, Graffato Si - Fig. 21, Part. 367, Sub. 25, Categoria A3, Graffato Si.

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

Bene n. 7. Fabbricato civile ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sul lotto di terreno (part.371), dove ricade un edificio ad un piano la cui altezza interna è di 2.41 mt., distinto al catasto fabbricato con la particella 374, all'interno del quale sono ubicati 7 (sette) unità destinate ad alloggi dipendenti, uffici e servizi,

i cui accessi affacciano sul lotto di terreno predetto. Delle sette unità predette, 6 (sei) sono adibiti a monolocali composti da un angolo cottura, da un WC. ed una camera, mentre 1 (uno) con tettoia che risulta essere il prolungamento della copertura del fabbricato, posto ad una estremità dello stesso, è costituito da un soggiorno pranzo con angolo cottura un WC. e due camere. Inoltre alla estremità apposta, rispetto a quest'ultimo, è presente una tettoia, chiusa per due lati da muri, senza una specifica destinazione d'uso. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 374, Sub. 26, Categoria D10.

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

Bene n. 8. Fabbricato rurale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge ad un fabbricato rurale distinto al catasto con il Sub. 27, ubicato anch'esso sulla particella 367, costituito da un piano terra ad uso residenziale e un piano sottotetto, non praticabile la cui superficie coperta complessiva è di circa mq.162. La superficie complessiva sopra riportata è composta da quella residenziale di circa mq. 154 e quella del sottotetto non praticabile che è di circa mq. 7.80. L'altezza interna del fabbricato è, per quella residenziale di circa 3.60 mt., mentre quella del sottotetto è mediamente di circa 2.25. Il piano terra del fabbricato è composto da un piccolo ingresso sul quale affacciano un WC., tre stanze di cui due collegate tra loro da una apertura sul muro, un ampio ambiente posto in adiacenza alle zone appena descritte. Oltre tale stanza, ma sempre in adiacenza a quanto appena descritto, vi è un piccolo portico e due ulteriori ambienti con una scaletta interna dalla quale si accede al piano sottotetto non praticabile. La superficie coperta del fabbricato con portico è di circa , di cui circa mq. 154 di altezza interna di circa 3.60 mt. per l'abitazione è circa 7.80 mq., mentre quella del portico l'altezza è di circa mq.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 367, Sub. 27, Categoria A3, Graffato Si.

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

Bene n. 9. Edifici a destinazione particolare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, sulla zona dove sono ubicati i diversi fabbricati e sul quale ricade un edificio denominato " club house" e distinto catastalmente con il Sub. 26, costituito da un piano terra ad uso mensa. Il fabbricato ad un piano, di superficie coperta di mq.210 ed una altezza media di 4.42 mt., ha l'ingresso costituito da due porte con maniglie antipanico realizzate in alluminio e doppio vetro, come tutti gli infissi esterni, è diviso in tre ambienti principali, I predetti ambienti sono destinati, uno a servizio igienico composto da un antibagno e due WC., uno a cucina con annessi una dispensa e un bagno del personale e uno, quello di maggiori dimensioni, destinato a mensa. Si precisa che nella parte posteriore del fabbricato, è presente un piccolo locale, non collegato a Un ingresso permette l'accesso alla zona servizi costituita da un antibagno e due WC., mentre l'altro permette l'accesso alla cucina all'interno della quale vi sono le porte della dispensa e del bagno destinato al personale addetto alla cucina.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 10. Scuderia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26 , della superficie coperta di circa mq. 336 la cui altezza media è di circa 3.15, destinato a scuderia, composta da sala monta, box per cavalli, veterinario e ripostiglio.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato.

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

Bene n. 11. Scuderia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, la cui superficie coperta di mq. 282 e un'altezza media di 3.25 mt., che risulta suddiviso in 20 box per il riparo e stazionamento dei cavalli.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 12. Scuderia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, la cui superficie coperta è di circa mq. 330 e con un'altezza media di 3.25 mt., che risulta suddiviso in 20 box per il riparo e stazionamento dei cavalli.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 13. Scuderia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, destinato a scuderia, ufficio veterinario, infermeria e sala parto, la cui superficie coperta è di mq. 330 e un'altezza media di 3.25 mt.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 14. Scuderia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, la cui superficie coperta è di mq. 282 e che ha un'altezza media di 3.25 mt., il quale risulta suddiviso in 26 box per cavalli.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 15. Scuderia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, la cui superficie coperta è di circa mq. 330 e che ha un'altezza media di circa 3.25 mt., il quale risulta suddiviso in 26 box per cavalli.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, sub. 26 Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 16. Scuderia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella terreni 371, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, di superficie coperta di mq. 794 e di altezza media di circa 3.75 mt., il quale risulta suddiviso in 36 box, con due patii sui lati maggiori.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 368, Sub 26 Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 17. Scuderia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, di superficie coperta di circa mq. 794 e con un'altezza media di circa 3.25 mt., che risulta suddiviso in 34 box per cavalli, con due patii sui lati maggiori.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 369, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 18. Stalla ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, di superficie coperta di circa mq. 139 e un'altezza media di circa 3.00 mt., per mangiatoia e box aperti per bovini.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 19. Stalla ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, di superficie coperta di circa mq. 77 e un'altezza media di 2.95 mt., destinato a mangiatoia.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 20. Stalla ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, di superficie coperta di circa mq. 97 e la cui altezza media è di circa 4.00 mt., destinato a mangiatoia dei bovini.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 21. Stalla ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, di superficie coperta di circa mq. 566 con un'altezza media di circa 4.30 mt., diviso in magazzino-deposito e stalla.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 22. Tettoia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, di superficie coperta di circa mq. 318 e un'altezza media di circa 3.40 mt., destinato a tettoia-mangiatoia per bovini.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 23. Stalla ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, di superficie coperta di circa mq. 480 la cui altezza media è di circa 4.20 mt., destinato parte a mungitura-deposito (mq. 88) e parte a stalla per bovini (mq. 392).

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 24. Silos ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge all'area "urbanizzata" sul quale ricade un complesso di manufatti costituiti da 3 (tre) silos orizzontali a cielo aperto di superficie complessiva di circa mq. 537 alti circa 3.00mt.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 25. Tettoia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 371, sul quale ricade un edificio ad un piano con copertura a due falde, distinto al catasto con il Sub. 26, di superficie coperta di circa mq. 105 e un'altezza media di circa 3.25 mt., destinato allo stoccaggio del fieno.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fig. 21, Part. 367, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 26. Tettoia ubicata a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade una tettoia ad un piano di superficie coperta di circa mq. 406 e un'altezza media di circa 5.00 mt., destinato a fienile.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 27. Edifici a destinazione particolare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un manufatto di forma circolare ad un piano a falde inclinate, denominato "giostra dei cavalli" e destinato all'addestramento degli stessi, la cui superficie coperta è di circa mq. 194 con un'altezza media di circa 3.45 mt.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 28. Edifici a destinazione particolare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un locale autoclave ad un piano, distinto al catasto al Sub. 26 e destinato alla depurazione delle acque, di superficie la cui superficie coperta è di circa mq. 14 e con un'altezza di circa 2.90 mt.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Bene n. 29. Edifici a destinazione particolare ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Tivera, 14.

L'accesso al compendio immobiliare pignorato, è costituito da un cancello carrabile scorrevole in ferro di circa 5.00 mt. di lunghezza, che affaccia su Via Tivera, 14. Superato il predetto cancello e percorso un viale di circa 1.000 metri, si giunge sulla particella 367, sul quale ricade un manufatto, distinto al catasto con il Sub. 26, la cui superficie coperta è di circa mq.12 che ha un'altezza di circa 3.50, destinato ad ausilio per il locale pompa.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del comune di Cisterna di Latina (LT) al Fg. 21, Part. 367, Sub. 26, Categoria D10, Graffato Si.

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

Situazione urbanistica e catastale:

Per la descrizione della situazione urbanistica e catastale degli immobili posti in vendita si rinvia alla perizia estimativa redatta dall'esperto nominato arch. Giancarlo Saurini.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità dei beni: il compendio immobiliare posto in vendita risulta occupato da terzi, con contratto di affitto opponibile alla procedura.

Prezzo base: € 554.509,63 (Euro cinquecentocinquantaquattromilacinquecentonove e sessantatre centesimi),

Offerta minima: € 415.882,22 (Euro quattrocentoquindicimilaottocentottantadue e ventidue centesimi), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 12.000,00 (Euro dodicimila e zero centesimi).

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista delegato rag. Massimo Di Trento non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 06 ottobre 2025 alle ore 13:00.

Il bonifico, con causale R.G.E. 553/2017, lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni cioè il giorno 06 ottobre 2025 alle ore 13:00.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Per l’offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l’importo offerto per l’acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L’esame delle offerte sarà svolto il giorno **07 ottobre 2025** tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il Professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell’unico offerente,**

L'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 2 giorni, dal 07/10/2025 al 09/10/2025, e terminerà alle ore 16,30.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori quindici minuti per dare la possibilità 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.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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 termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo al delegato entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile

giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Latina.

6 - Pubblicazione e pubblicità

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

- pubblicazione, dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione, dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it ;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;
- pubblicazione di virtual tour 360° degli immobili pignorati sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;
- pubblicazione, dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;
- comunicazione di copia dell'avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. Civ. e al debitore.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Latina, lì 31 luglio 2025

Il Delegato

Il Delegato alla vendita
Rag. Massimo Di Trento