

AVV. MARIA LETIZIA ZANNONI
VIA OBERDAN 63 – 04100 LATINA
TEL/ 0773.283444 – Cell. 339.7334577
marialetiziazannoni@libero.it
avvmlzannoni@legpec.it

TRIBUNALE DI LATINA
Esecuzione immobiliare RGE n. 58/2023
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il professionista delegato, Avv. Maria Letizia Zannoni,

vista la ordinanza di delega conferita dal G.E., Dott.ssa Elena Saviano, in data 11.03.2026 nella procedura esecutiva immobiliare n° 58/2023 R.G.E., ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che **il giorno martedì 14 luglio 2026, alle ore 10:00 (dieci)**, presso il suo studio sito in Latina, Via Guglielmo Oberdan n. 63, procederà alla **vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it** dei seguenti immobili, costituenti **un unico lotto**, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, alle seguenti condizioni e modalità:

A) Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto unicamente in via telematica, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "OffertaTelematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.fallcoaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

B) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 (dodici) del giorno lunedì 13 luglio 2026, antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte debbono essere presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 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*”.

C) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

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

a) i dati identificativi dell'offerente (nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta 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, come previsto dall'art. 12, co. 2, del D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015. 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.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- 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 (Avv. Maria Letizia Zannoni);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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 o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente.

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 c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano.

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 del Giudice Tutelare.

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 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 al soggetto che effettua l'offerta.

b) la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente di seguito indicato (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'offerente dovrà altresì allegare:

- le dichiarazioni relative allo stato civile e la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- 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, co. 7, del D.M. n. 227/2015).;

- copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

- la ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

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.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente: a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente purché si alleghi copia, anche per immagine, della procura 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 ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it".

L'offerente deve altresì procedere al **pagamento dell'imposta di bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato, tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente sotto indicato 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 di seguito indicato, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerta d'acquisto presentata dall'interessato è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572, comma 2, c.p.c., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c., la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui

all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 nel lasso temporale di quarantotto ore.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sull'apposito conto intestato al Tribunale di Latina presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104 TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il **bonifico, con causale "ASTA"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sull'indicato conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

In caso di mancata aggiudicazione ed 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 riaccredito ai rispettivi soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed indicato nell'offerta.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.fallcoaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato, costituito referente della procedura, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica 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 da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'esito della preliminare verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, **nella 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 ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona sul prezzo offerto più alto** (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

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 15 (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 24 (ventiquattro prolungamenti) e, quindi, per un totale di sei ore.**

Il rilancio minimo non potrà essere inferiore al 2% del prezzo base d'asta indicato nell'avviso.

La gara avrà la durata di 48 ore, da martedì 14 luglio 2026 a giovedì 16 luglio 2026 e terminerà quindi alle ore 10:00 di giovedì 16 luglio 2026, salvo eventuali prolungamenti.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal sottoscritto professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato - pertanto alle ore 10:00 di venerdì 17 luglio 2026.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà

comunicato dal sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine contenuto nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario, con causale "anno 2023 pratica 58 lotto 001 - saldo prezzo", sul conto corrente intestato al Tribunale di Latina ed acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO).

Il termine di centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione è perentorio e, pertanto, non è prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'Esecuzione.

Nel medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di vendita, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita in considerazione della natura del bene, previa autorizzazione del G.E., a mezzo bonifico bancario, con causale "anno 2023 pratica 58 lotto 001 – spese di vendita" sul conto corrente intestato al Tribunale di Latina ed acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31 – IT 52 R 08327 14700 000000310102 (TRIB.LATINA–SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP.SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE).

Ai sensi dell'art. 585, co. 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.

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.

Gli immobili verranno posti in vendita in numero – **lotto unico** - **come in calce descritti.**

Tra il compimento delle formalità di pubblicità straordinaria e l'incanto dovrà decorrere il termine minimo di giorni 45.

SI PRECISA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano - anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal DPR n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 Cod. Civ., nonché alle condizioni stabilite nel regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. n. 32/2015 ed a quelle indicate nel presente avviso - 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge n. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve le ipotesi contemplate nella predetta norma.

Laddove trattasi di immobile non abitato dall'esecutato, l'ordine di liberazione potrà essere emesso anche precedentemente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

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.

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.

Il professionista delegato avviserà pertanto l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico bancario direttamente a favore del creditore, specificandone anche l'importo. A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario.

Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico).

Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà

inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

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

SI RAMMENTA

che in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine sopra indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e che, 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 c.p.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni oggetto di pignoramento a seguito dell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 10.12.2025:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9, piano terra.

Appartamento al piano terra di cui alla p.lla 22 sub 5, con area esclusiva esterna di cui alla p.lla 849 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina. L'unità abitativa pignorata fa parte di fabbricato rurale Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942. La sua consistenza comprende ambiente soggiorno/cucina con doppio ingresso a Nord e Sud, corridoio che distribuisce tre stanze e due ambienti di servizio. La zona d'interesse è raggiungibile attraverso l'ordinaria rete stradale, mentre l'accesso alla proprietà avviene dopo aver percorso area comune di passaggio di cui alla p.lla 23 ed area porticata a Sud di cui alla p.lla 915, non oggetto di pignoramento. Oppure direttamente dall'area cortilizia esclusiva di cui alla p.lla 849 a Nord prospiciente strada Pantano D'Inferno. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti per costituzione del 21/12/2007. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 22, Sub. 5, Categoria A2, Graffato si - Fg. 111, Part. 849, Categoria CO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

• **Bene N° 2 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9**

Deposito di cui alla p.lla 850 cat. C2 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina, già fabbricato rurale a destinazione pollaio. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprendeva un unico vano di circa 12 mq con tetto a doppia falda. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio. All'attualità risulta completamente diruto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 850, Categoria C2

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

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Latina (LT) - Strada Pantano d'Inferno, 9

Deposito con area esclusiva esterna di cui alle p.lle 852 e 853 cat. C2 del Foglio 111 del Catasto Fabbricati del Comune di Latina, già fabbricati rurali rispettivamente a destinazione stalla e concimaia. Edificato dall'Ente Opera Nazionale Combattenti, ante 1942, la consistenza comprende due vani separati da divisorio interno di circa 85 mq ad uso deposito con tetto a doppia falda in legno e tegole, ed area esterna scoperta delimitata da muretti bassi. Esso è raggiungibile attraversando la p.lla 23 area comune di passaggio, alle proprietà circostanti. Sui fronti Nord e Sud sono presenti pensiline metalliche di cui alle p.lle 909 e 914 non oggetto di pignoramento. Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti per costituzione del 21/12/2007. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 852, Categoria C2, Graffato si - Fg. 111, Part. 853, Categoria C2

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

Stato conservativo. Nel complesso gli elementi del compendio pignorato (elementi strutturali e architettonici, finiture, infissi, impianti, servizi igienici, ecc.), di sufficiente qualità rispetto l'utilizzo cui si prestano, sono in uno stato di conservazione normale e, allo stato, solo alcuni di essi necessiterebbero di interventi manutentivi. Il deposito di cui alla p.lla 850 risulta completamente diruto.

Normativa urbanistica. Il compendio pignorato ricade in zona H Rurale di P.R.G. approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972, ed in parte (vedi p.lle 18 e 216) in fascia di rispetto stradale e Vincolo Generale di Inedificabilità (art. 12 n.t.a.). Inoltre secondo il P.T.P.R. approvato con Delibera Reginale n. 5 del 21/04/2021, i beni ricadono in parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 comma 1 lett. a), b) e c) del D.lgs. 42/04) - Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 del D.lgs. 42/04) - Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, art. 36 del P.T.P.R. In parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 comma 1 lett. a), b) e c) del D.lgs. 42/04) - Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/04) - Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, art. 46 del P.T.P.R. In parte tra i Beni Paesaggistici (art. 134 comma 1 lett. a), b) e c) del D.lgs. 42/04) individuato come Aree Urbanizzate del P.T.P.R. Inoltre ricade, secondo il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) in Area sottoposta a tutela per pericolo d'inondazione.

Regolarità edilizia. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

L'appartamento di cui alla p.lla 22 sub 5 con corte 849, i depositi di cui alle p.lle 850 (completamente diruto), 852 e 853 sono stati edificati dall'Opera Nazionale Combattenti ante 1942. Essi sono stati censiti in catasto con pratica di costituzione del 21/12/2007 n. 2985.

Lo stato rilevato è conforme alla planimetria catastale censita in atti.

Gli impianti in servizio presso gli immobili pignorati mostrano segni di vetustà e non si sono rinvenute le certificazioni attestanti il regolare funzionamento.

Relativamente all'appartamento al piano terra di cui al sub 5 della p.lla 22 l'Esperto ha provveduto a redigere l'APE.

Vincoli condominiali. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stato di occupazione. Gli immobili sono nel possesso della parte esecutata che attualmente abita nell'appartamento oggetto di pignoramento.

Prezzo base d'asta: € 170.100,00 (euro centosettantamilacento/00)

Offerta minima: € 127.575,00 (euro centoventisettemilacinquecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base d'asta

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Eventuale rilancio minimo in caso di gara: € 3.410,00 (tremilaquattrocentodieci/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.

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.

La richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Zucchetti Software Giuridico Srl. sul sito www.fallcoaste.it, ai seguenti recapiti

- numero assistenza: 0444/346211

- email: aste@fallco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della perizia dell'esperto, compresi gli allegati, e la sua integrale accettazione;

- 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 di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay;

- pubblicazione del Virtual Tour 360° dell'immobile pignorato sul sito www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito www.fallcoaste.it.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Maria Letizia Zannoni, in Latina, Via Guglielmo Oberdan n. 63, telefono 0773.283444 - 3397334577

Latina, 15 aprile 2026

Il professionista delegato

Avv. Maria Letizia Zannoni

