

TRIBUNALE DI LATINA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 712/2012 – G.E. DOTT.SSA A. LULLI

**STUDIO LEGALE
POPOLLA & PARTNERS**
Piazza della Repubblica n.25
04019 TERRACINA LT
Tel. 0773/703596 – Fax 0773/879779

Via Giuseppe Verdi n° 9
04022 FONDI LT
Tel. 0771/511960 – Fax. 0771/201764
E-MAIL: popollaepartners@hotmail.it

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **AVV. MARCO POPOLLA**, con studio in Terracina, Piazza della Repubblica 25, tel 0773/703596, fax 0773/879779, e-mail popollaepartners@hotmail.it, PEC: avvmarcopopolla@puntopec.it, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data **27 OTTOBRE 2023** nel procedimento esecutivo n. **712/2012** a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA 

che il giorno **20/01/2026, ore 15,00**, presso il proprio studio sito in Terracina, alla Piazza della Repubblica n. 25, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili:

Lotto UNICO

Piena proprietà di abitazione in Villino sita in Fondi, via Carlo Levi n 2, traversa di via Appia lato ITRI, unita a corti adiacenti, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lle 587,693 e 694 per una superficie utile netta di 621,25 mq ed una superficie linda commerciale di 543,85 mq.

L'abitazione deve essere oggetto di domanda di sanatoria di abusi edilizi. Dall'esame della pratica risulta il mancato pagamento degli oneri concessori. Il tutto come meglio descritto nella relazione giurata di stima effettuata dal CTU Ing. Giovanni Nardella ove a pag 49 è determinato l'importo dell'oblazione dovuta per tali abusi.

Prezzo base: € 197.016,00

Offerta minima: € 147.765,00

Rilancio/aumento minimo: € 5.000,00

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Giovanni NARDELLA che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi anche di natura urbanistico / edilizia ed a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La relazione è consultabile sul sito internet: www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web *"Offerta Telematica"* del ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.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"*.

Le offerte di acquisto potranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, e nello specifico entro il 19 GENNAIO 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.

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 ovvero **b)** trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in quest'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 che 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 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

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

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in 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 c.c. allegandola all'offerta; se il soggetto 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 amministratore 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 del ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) 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;
- 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:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (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;
- c) **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo/valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.latina.giustizia.it, salvo la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento saldo

prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

d) 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 saldo prezzo);
e) 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;

f) 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;

g) 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);

h) 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 20% (VENTI per cento) del prezzo offerto corrente bancario presso Banca Sella S.p.A., intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Iban: IT 93 B 03268 22300 052849400440, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà indicare nella causale il Tribunale, il numero di ruolo ed il lotto per il quale si presenta l'offerta, secondo il seguente schema: **“Tribunale di Latina, R.G.E. 712/2012 lotto UNICO, versamento cauzione”**, e 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 sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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*.

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.

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.



ASTE GIUDIZIARIE® MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato 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.astetelematiche.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.**

In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti secondo il sistema della vendita asincrona, di cui all'art.24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, sul prezzo offerto più alto, nel lasso temporale, non inferiore a quarantotto ore e non superiore a settantadue, indicato nell'avviso di vendita.

La gara 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 durata della gara è di 48 (quarantotto) ore, con inizio alle ore 15:00 del giorno 20/01/2026 e con termine alle ore 15:00 del giorno 22/01/2026

Qualora vengano effettuato offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (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 6 (sei) ore.**

Il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione.

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:

- 1) maggior importo del prezzo offerto;
- 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;



3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

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

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e del fondo spese di vendita, determinato forfettariamente nel 20 % (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (salvo maggiore determinazione in caso di evidente incipienza con richiesta di conguaglio all'esito dell'effettiva maturazione di maggiori spese e salvo il diritto alla restituzione dell'eventuale eccedenza) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva nel termine contenuto nell'offerta o in mancanza o se superiore, entro **120 (centoventi)** giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione. 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 superiore, entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10% (dieci per cento), 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.

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 informerà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

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. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Latina R.G.E. N.9/2019"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese della procedura.

Unitamente all'assegno l'Istituto di credito dovrà consegnare al delegato l'atto notarile di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione. Per quanto all'art. 585 cpc, il delegato provvederà ad inserire nel decreto di trasferimento la seguente dizione *"rilevato che il pagamento del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € - ---- da parte di ---- a fronte del contratto di mutuo a rogito del Notaio ---- rep. ---- e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc è fatto divieto al Conservatore dei RR. II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

Se dovesse essere necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestualmente alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà allegare alla domanda di partecipazione una istanza indirizzata al G.E. al fine di poter ottenere il diritto di accesso a questa forma particolare di emissione del decreto di trasferimento. Il G.E. provvederà in merito convocando le parti tra il 40° ed il 60° successivo all'aggiudicazione senza alcuna proroga tranne che per particolari esigenze di ufficio.

VISITE E INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, nella specifica inserzione, sul sito <https://pvp.giustizia.it>, premendo il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita e compilando l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, ovvero presso lo studio del professionista delegato, Avv. Marco POPOLLA, recapiti in epigrafe.

Per supporto tecnico è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

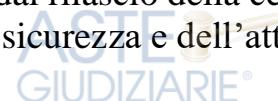
- numero verde: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione del perito ed eventuali 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.



PUBBLICITA'

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito www.astegiudiziarie.it.
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito www.fallcoaste.it.



L'avviso è notificato al debitore, ai procuratori del creditore, dei creditori intervenuti e ai creditori iscritti non intervenuti, anche ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Terracina, lì 20/10/2025



Avv. Marco POPOLLA

