

TRIBUNALE DI LATINA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
CON MODALITÀ ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare N. 96/2024 R.G.E.

L'Avvocato Filomena Castiglia, con studio in Aprilia (Lt), alla via degli Oleandri n.94, in forza dell'ordinanza di delega del 08/10/2025 conferitale dal Giudice dell'Esecuzione, D.ssa Elena Saviano, nella procedura esecutiva n. 96/2024 R.G.E, a cui è riunita la procedura esecutiva RGE 206/2024;

visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il **giorno 03/02/2026 alle ore 10,00** procederà alla vendita telematica con modalità di gara asincrona **tramite la piattaforma www.fallcoaste.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella perizia estimativa in atti, a firma dell'arch. Giovanni Cristino, che deve essere integralmente consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per ogni altro aspetto inerente l'immobile oggetto del presente avviso di vendita ed anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. **Le offerte dovranno pervenire entro le ore 10,00 del giorno 02/02/2026 con le modalità infra specificate.**

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA E DELLA RELATIVA

"BASE DI OFFERTA"

LOTTO I

DESCRIZIONE: Unità residenziale facente parte di un edificio con un piano fuori terra, precisamente: piena proprietà di appartamento censito al catasto fabbricati al foglio 50, particella 275, sub1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, s.c. mq.79, r.c. € 271,14, costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno, superficie commerciale mq 78,90, e quota indivisa pari a ½ (circa mq 380) della corte, censita in catasto al foglio 50 particella 275 sub 3.

L'appartamento confina con strada privata, canale, immobile f.50 p.275, sub 2, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA: si riporta quanto in perizia:

NORMATIVA URBANISTICA

Con indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina si è potuto accertare:

- Che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina;

- Che la Regione Lazio, con la Legge n° 38 del 22/12/99 "Norme sul Governo del Territorio" integrata con la LR n. 28/2000, LR n. 44/2002 e LR n. 8/2003, ha prefissato al Titolo IV "Tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo" i criteri per l'edificazione in zona agricola;

- Che con deliberazione della Giunta Regionale n.732 del 07/06/2002 è stata approvata, con le modifiche ed integrazioni, contenute nei voti del C.T.C.R. n°416 del 24/02/2000 e n°435/3 del 19/10/2000, la deliberazione Consiliare n°203 del 19/12/1994 avente per oggetto "Adozione di provvedimento e formulazione degli indirizzi per la valorizzazione e salvaguardia della zona agricola di P.R.G. - Variante e integrazione artt.7 e 10 delle N.T.A.";

- Che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, al Foglio 50 Particella n.275, ricade: in zona "Verde Pubblico Attrezzato" di Piano Regolatore

Generale;

- Che a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021 che ha approvato il PTPR, ricade in parte tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 co. 1 lett.c), "Aree Urbanizzate del PTPR";

- Che con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio classificando il terreno come ricadente: in "Aree di attenzione per pericolo di frana e di inondazione" (artt.9-19-27) e più precisamente in Aree a di attenzione idraulica (art. 9 e art. 27).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile esecutato è munito di C.E. a sanatoria n. ***/C del ***/2003 rilasciata ai sigg. ***. La comparazione del rilievo metrico con l'elaborato a base di C.E. a sanatoria n. *** ha messo in evidenza le sottoelencate difformità:

- Diversa distribuzione interna;

- Diverso registro delle finestre (chiusura finestra vano pranzo-soggiorno in CE ***);

- Variazione prospetto;

- Locale tecnico per alloggiamento inverter e batterie accumulo dell'impianto fotovoltaico;

- Baracca di circa 22 m² e con volume pari a circa 55 m³ priva di titolo autorizzativo.

L'immobile non è munito di autorizzazione di abitabilità.

Nel fascicolo consultato presso il Comune di Latina non è stata reperita la richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue, né tantomeno la relativa autorizzazione. Pertanto, allo stato attuale, l'impianto di smaltimento delle acque reflue necessita di adeguamento per rilascio di autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 c.s.m.i. – D.G.R. lazio n. 219/2011 – D.P.R. n.227/2011 – L.R. n.7/2018. Le opere interne realizzate difformemente e la variazione dei prospetti, possono essere regolarizzate, a parere dello scrivente, con una specifica SCIA in

sanatoria con riferimento normativo DPR 380/2001. I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizie sono di circa € 7.500,00 (sanzioni, tassa istruttoria, variazione catastale, tributi, spese tecniche). Per l'esterno si prevede una spesa di circa € 4.000,00 (demolizione, carico, trasporto e compenso a discarica) per il ripristino dello stato dei luoghi.

PRECISAZIONI:

- la vendita NON è soggetta a iva come da nota integrativa alla perizia;
- Non sussiste corrispondenza catastale;
- Non esiste la certificazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico;
- è presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile con classe energetica G;
- i beni sono attualmente occupati dagli esecutati;
- impianto fotovoltaico di 6 kW, impianto di accumulo di 5 kWh;
- impianto smaltimento acque reflue con fossa IMHOFF (comune con u.i. f.50 p.275 sub2);
- approvvigionamento idrico da pozzo (comune con u.i. f.50 p.275 sub2).

Per ogni ulteriore dettaglio, anche relativo alle indicate precisazioni, si rimanda alla relazione di stima redatta dall'esperto, che deve essere consultata attentamente dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, vincoli e spese a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per le caratteristiche costruttive e la presenza di ogni certificazione prevista dalla legge relativamente agli immobili.

- **Prezzo base: € 69.150,00 (sessantanovemilacentocinquanta/00)**
- **Offerta minima d'acquisto: € 51.862,50 (cinquantunomilaottocentosessantadue/50)**
- **Rilancio minimo in caso, di gara: € 1.500,00 (millecinquecento/00)**
- **Cauzione: 10% del prezzo offerto**

LOTTO II

DESCRIZIONE: Unità residenziale facente parte di un edificio con un piano fuori terra, precisamente: piena proprietà di appartamento censito al catasto fabbricati al foglio 50 particella 275 sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, s.c. mq. 88, r.c. €298,25, costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno, superficie commerciale mq 78,35 (appartamento) e mq 23,59 (portico), nonché quota indivisa pari a ½ (circa mq 380) della corte, censita in catasto al foglio 50 particella 275 sub 3. L'appartamento, confina con strada privata, canale, immobile f.50 p.275 sub 1, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA: si riporta quanto in perizia:

NORMATIVA URBANISTICA

Con indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latina si è potuto accertare:

- Che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina;
- Che la Regione Lazio, con la Legge n° 38 del 22/12/99 "Norme sul Governo del Territorio" integrata con la LR n. 28/2000, LR n. 44/2002 e LR n. 8/2003, ha prefissato al Titolo IV "Tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo" i criteri per l'edificazione in zona agricola;
- Che con deliberazione della Giunta Regionale n.732 del 07/06/2002 è stata approvata, con le modifiche ed integrazioni, contenute nei voti del C.T.C.R. n°416 del 24/02/2000 e n°435/3 del 19/10/2000, la deliberazione Consiliare n°203 del 19/12/1994 avente per oggetto "Adozione di provvedimento e formulazione degli indirizzi per la valorizzazione e salvaguardia della zona agricola di P.R.G. - Variante e integrazione artt.7 e 10 delle N.T.A.";
- Che il terreno distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Latina, al Foglio 50 Particella n.***, ricade: in zona "Verde Pubblico Attrezzato" di Piano Regolatore Generale;
- Che a seguito della deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021 che ha approvato il PTPR, ricade in parte tra i seguenti Beni paesaggistici: Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 co. 1 lett.c), "Aree Urbanizzate del PTPR";
- Che con deliberazione del Consiglio della Regione Lazio n° 17 del 04/04/2012 è stato approvato il progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio classificando il terreno come ricadente: in "Aree di attenzione per pericolo di frana e di inondazione" (artt.9-19-27) e più precisamente in Aree a di attenzione idraulica (art. 9 e art. 27).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile esecutato è munito di **C.E. a sanatoria** ***rilasciata ai sigg. ***. La comparazione del rilievo metrico con l'elaborato a base di C.E. a sanatoria *** ha messo in evidenza le sottoelencate difformità:

- Diversa distribuzione interna;
- Diverso registro delle finestre (chiusura finestra vano pranzo-soggiorno in ***);
- Variazione prospetto;
- Baracca di circa 14 m² e con volume pari a circa 35 m³ priva di titolo autorizzativo.

L'immobile non è munito di autorizzazione di abitabilità.

Nel fascicolo consultato presso il Comune di Latina non è stato reperito la richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue, né tantomeno la relativa autorizzazione. Pertanto, allo stato attuale l'impianto di smaltimento delle acque reflue necessita di adeguamento per rilascio di autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 c.s.m.i. – D.G.R. lazio n. 219/2011 – D.P.R. n.227/2011 – L.R. n.7/2018.

Le opere interne realizzate difformemente e la variazione dei prospetti, possono essere regolarizzate, a parere dello scrivente, con una specifica SCIA in sanatoria con riferimento normativo DPR 380/2001. I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizie sono di circa € 7.500,00 (sanzioni, tassa istruttoria, variazione catastale, tributi, spese tecniche). Per l'esterno si prevede una spesa di circa € 2.500,00 (demolizione, carico, trasporto e compenso a discarica) per il ripristino dello stato dei luoghi.

PRECISAZIONI:

- la vendita NON è soggetta a iva come da nota integrativa alla perizia;
- non sussiste corrispondenza catastale;
- non esiste la certificazione di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico;
- è presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile con classe energetica F;
- i beni sono attualmente occupati dagli esecutati;
- impianto smaltimento acque reflue con fossa IMHOFF (comune con u.i. f.50 p.275 sub1);
- approvvigionamento idrico da pozzo (comune con u.i. f.50 p.275 sub1).

Per ogni ulteriore dettaglio, anche relativo alle indicate precisazioni, si rimanda alla relazione di stima redatta dall'esperto, che deve essere consultata attentamente dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri, vincoli e spese a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per le caratteristiche costruttive e la presenza di ogni certificazione prevista dalla legge relativamente agli immobili.

- **Prezzo base: € 77.200,00 (settantasettemiladuecento/00)**
- **Offerta minima d'acquisto: € 57.900,00 (cinquantasettemilanovecento/00)**
- **Rilancio minimo in caso, di gara: € 1.700,00 (millesettecento/00)**
- **Cauzione: 10% del prezzo offerto**

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

Referente della procedura e delegato alle operazioni di vendita è l'Avv. Filomena Castiglia

Gestore della vendita telematica è Zucchetti Software Giuridico srl.

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, 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 esclusivamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., devono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n.32, vanno trasmesse secondo quanto previsto 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". Ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

Le offerte di acquisto ed i relativi allegati dovranno pervenire dagli offerenti, con le modalità di sotto indicate, **entro le ore 10:00 del giorno 02/02/2026**, antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, esclusivamente in via telematica, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it", pena l'inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (per il quale l'offerta è proposta);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alla regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'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 cd. "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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 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);

-- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento), con causale "versamento cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente:

a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata (firma digitale) ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente, purchè si alleggi copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dall'offerente al presentatore; ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in 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'art. 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 avere rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta e i relativi allegati dovranno essere 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 con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

-CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento **(10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul **conto corrente bancario presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 di Latina, via Giosuè Carducci n. 17/31-intestato a TRIB. LATINA-SEZ ESEC.IMMOBILIARI CONTO ASTA**, al seguente IBAN : **IT06T0832714700000000310104**, con causale **"ASTA-versamento cauzione"**, senza specificazioni dei dati identificativi della procedura, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente innanzi 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 deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente suindicato l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato. L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile.

A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a dare immediata disposizione al gestore della vendita telematica di girare il bonifico dell'aggiudicatario che ha depositato l'offerta telematica dal conto aste al conto saldo prezzo; provvederà inoltre ad ordinare al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici, non resisi aggiudicatari sul conto con codice IBAN indicato nell'offerta.

- SI PRECISA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. 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, salvo le ipotesi contemplate nella predetta norma (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare). Il Delegato al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione o l'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso. 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.

OPERAZIONI DI VENDITA

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 indicati nel presente avviso. Il professionista delegato provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del D.M. n. 32/2015 e delle prescrizioni contenute nella ordinanza di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Professionista, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà:

- 1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- 2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e non siano state presentate

istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti. La gara tra più offerenti, avrà inizio immediatamente dopo la deliberazione sulla validità delle offerte e si svolgerà esclusivamente con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32 sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo), e con rilancio minimo indicato nel presente avviso di vendita. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS. Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore**. 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. All'esito il professionista procederà:

- 1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel qual caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

-GARA

La gara avrà la durata di 48 ore, dal 03/02/2026 ore 10:00 al 05/02/2026 ore 10:00 e terminerà quindi il 05/02/2026 alle ore 10:00, salvo eventuali prolungamenti.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato - pertanto alle ore **10:00 del**

06/02/2026.

L'esito della gara sarà comunicato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

- VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita, entro il termine indicato nell'offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi (120) giorni dalla aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 – **IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO).**

Nel medesimo termine 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 sul conto corrente indicato dal professionista delegato acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 – **IT 52 R 08327 14700 000000310102 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE).**

Il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione.

Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.Lgs 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

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

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita dei beni 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 contattando Zucchetti Software Giuridico spa ai seguenti recapiti:

- numero assistenza: 0444/346211 – fax 04441429743;
- email: aste@fallco.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la conoscenza e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella perizia estimativa ed in tutti i relativi allegati.
- la conoscenza e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nel regolamento di partecipazione e tutti gli allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.
- PUBBLICITA'.

La pubblicità dell'avviso di vendita sarà effettuata secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- pubblicazione, 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 almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, idealista.it, Bakeka.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie in linea spa garantire la contemporanea

pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, secondo le modalità indicate nella ordinanza di vendita;

- pubblicazione di Virtual tour 360° sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.fallcoaste.it, in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;
- copia del presente avviso sarà comunicato al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti e ai debitori, trenta giorni prima della vendita.

Maggiori informazioni presso il Custode e Professionista Delegato Avv. Filomena Castiglia, con studio in Aprilia (LT), via degli Oleandri n.94 (mail:filomenacastiglia@studiolegalecastiglia.it, p.e.c.:avvfilomenacastiglia@puntopec.it, telefono e fax: 0692701046, Cell.: 3491318150).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita e nel regolamento di partecipazione, si applicano le vigenti norme di legge.

Aprilia li, 18 novembre 2025

il Professionista Delegato

Avv. Filomena Castiglia