

# TRIBUNALE DI LATINA

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il professionista delegato avv. Francesco Arcese, con studio in Latina, Viale F. Petrarca n. 38,

Vista l'ordinanza di delega conferita dal G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli nella procedura esecutiva immobiliare n. 443/2017 cui è riunita la n. 448/2018;

Visti gli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.;

### AVVISA

Che il giorno **19 (diciannove) novembre 2024**, alle **ore 10:00 (dieci)**, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), degli immobili, in calce meglio descritti, alle seguenti condizioni e modalità.

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., **entro le ore 13:00 (tredici) del giorno 18 (diciotto) novembre 2024**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, *"nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia"*.

Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita (Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.) e **deve contenere**: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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. Francesco Arcese); 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 dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

**All'offerta devono essere allegati**, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi: a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento); b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese); e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

**Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta** è possibile procedere alternativamente: a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente 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 '*offerta'.*

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).

**Nelle operazioni di versamento della cauzione** è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente (IBAN) indicato nell'avviso di vendita 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 intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario presso Banca Sella S.p.A. intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** al

seguinte IBAN: IT93B0326822300052849400440; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Es. n. 443/2017 cui è riunita la n. 448/2018 Tribunale di Latina, lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma 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 della somma sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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 mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile.** 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 a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. 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'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara** sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta 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.**

Il professionista 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 decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega.

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 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 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte **più offerte giudicate ammissibili** (anche in presenza di offerte di identico importo), il professionista procederà ad avviare la **gara telematica** tra gli offerenti, che avrà luogo con le modalità della **vendita asincrona** di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, ossia "*mediante rilanci compiuti [sull'offerta più alta] nell'ambito di un determinato lasso temporale*", con il **rilancio minimo e nel lasso temporale** indicato nell'avviso di vendita; 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 valide abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di rilanciare 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 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.**

Il **rilancio minimo** non potrà essere inferiore a quello indicato nell'avviso di vendita (in misura non inferiore al 2% del prezzo base).

**La gara avrà la durata di 48 ore, dal 19.11.2024 al 21.11.2024 e terminerà quindi alle ore 10:00 del 21.11.2024, salvo eventuali prolungamenti.**

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

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.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, ai fini della aggiudicazione si terrà conto 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.

All'esito, il professionista 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione, mentre la cauzione versata dall'offerente aggiudicatario verrà trattenuta e trasferita sul conto corrente / libretto bancario della procedura.

In caso di aggiudicazione l'offerente aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% (ventipercento) del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, 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 giorni dall'aggiudicazione (**il termine in questione è perentorio** e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'Esecuzione), alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente che gli verrà 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 un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. 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 il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di 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 dall'aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10% (diecipercento), 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 quindi l'aggiudicatario che il versamento dovrà avvenire mediante bonifico 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 alternativamente 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) ovvero mediante consegna al professionista di un 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, all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione che saranno acquisite a titolo di multa. 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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato l'ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. civ. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve 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).

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 cod. proc. civ. 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.

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

**Gli immobili vengono posti in vendita nei lotti come di seguito descritti.**

- **LOTTO UNICO - Bene N° 1** - Villa ubicata a Cisterna di Latina (LT) - Via conca 42/Bis

Trattasi di piena proprietà di Villa unifamiliare ad uso residenziale articolata su tre livelli (P-1/S - P.T. - P.1°), con annesso giardino recintato di pertinenza esclusiva di circa mq 3500 e capannone con tettoia per deposito attrezzi all'interno della stessa, sita in Cisterna di Latina, località Prato Cesarino, con accesso da strada Provinciale Montello-Podgora. Internamente così composta: - taverna con angolo cottura, bagno, lavanderia, intercapedine ispezionabile e due posti auto coperti al piano seminterrato; - sala da pranzo-soggiorno, cucina, bagno, camera, porticato e veranda coperta al piano terra; - quattro camere, due bagni e terrazzo al piano primo. L'accesso alla proprietà, avviene dalla strada principale, per mezzo di un ponticello, realizzato in epoca remota. Censito al N.C.U. di Latina al comune di Cisterna di Latina ABITAZIONE: al F. 38, P. 293, S.3 (abitazione); S. 4 (corte) graffati tra loro; CAPANNONE: al F. 38, p. 428, S.1 graffato con il S/2; CORTE: al F. 38, p. 429; CORTE: al F. 38, p. 430. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 293, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 4 - Fg. 38, Part. 428, Sub. 1, Zc. U, Categoria C2, Graffato 2 - Fg. 38, Part. 429, Categoria F1 - Fg. 38, Part. 430, Categoria F1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, in zona "agricola". L'area in oggetto è classificata: - parte come - SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di Valore; - parte è classificata come SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti urbani; CHE LA ZONA INDICATA: - parte è soggetta al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L n. 285 del 30/04/1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16/12/1992; - è interessata dalle prescrizioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 04/04/2012, n. 17 ad oggetto "Legge regionale 39/96 - Approvazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

dell’Autorità dei Bacini regionali del Lazio”, pubblicata sul Supplemento ordinario n. 35 al B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012, secondo cui: - è sottoposta a tutela per il pericolo inondazioni (FASCIA B2 art. 7-25) come desunto dalla cartografia del “PIANO STRALCIO PER ASSETTO IDROGEOLOGICO” (PAI).

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU alla quale si rinvia.

Sulle ulteriori informazioni, sulla situazione normativa urbanistica e sulla regolarità edilizia si rimanda alla relazione peritale che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Gli immobili (già Fg. 38, Part. 293, Sub. graffati 1 - 2) sono abitati / occupati dal debitore esecutato.

**Valore d’asta:** € 317.965,50 (euro trecentodiciassettemilanovecentosessantacinque/50)

**Offerta minima:** € 238.474,13 (euro duecentotrentottomilaquattrocentosettantaquattro/13)

**Eventuale Rilancio minimo in caso di gara:** € 6.400,00 (euro seimilaquattrocento/00)

\*\*\*\*\*

- **LOTTO UNICO - Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Conca  
Il lotto è composto da quattro appezzamenti di terreno agricolo, ciascuno a pianta di forma rettangolare, aderenti l’uno all’altro secondo un lato corto, in modo tale da formare un rettangolo allungato, orientato in direzione Sud - Nord con riferimento alla via Conca. Da questa vi si accede per servitù di passaggio sulla particella 293. Gli appezzamenti sono così distinti in catasto del Comune di Cisterna di Latina: - Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, esteso are 9 e centiare 90, pianeggiante, foglio 38, p.lla 108; - Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, steso are 22 e centiare 28, pianeggiante, foglio 38 part. 418; - Terreno agricolo, qualità attuale frutteto di classe 1, steso are 6 e centiare 22, pianeggiante, foglio 38 part. 419; - Terreno agricolo, qualità attuale seminativo di classe 3, steso are 98 e centiare 30, pianeggiante, foglio 38 part. 107. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 108, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 418, Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 419,

Qualità Frutteto - Fg. 38, Part. 107, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina, attualmente in vigore, individua la zona territoriale omogenea, nella quale ricadono i terreni pignorati, come zona a ZONA AGRICOLA, dove sono ammesse costruzioni per uso residenziale e annessi solamente inerenti all'attività agricola svolta, su appezzamenti di terreno della superficie minima di due ettari. Inoltre, il certificato di destinazione urbanistica attesta che: - l'area nella quale ricadono le particelle 108, 418, 419, 107 del foglio 38 è classificata come "SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di Valore" secondo le norme del PTPR, cioè porzione di territorio a naturale vocazione agricola, con produzione agricola tipica; - l'area, secondo il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), ha moderata probabilità di inondazione (frequenza media posta nella fascia tra trenta e duecento anni), tale da poter essere soggette ad eventi alluvionali a sviluppo graduale e a bassi livelli idrici.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU alla quale si rinvia.

Sulle ulteriori informazioni, sulla situazione normativa urbanistica e sulla regolarità edilizia si rimanda alla relazione peritale che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta.

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato.

**Valore d'asta:** € 21.937,50 (euro ventunomilanovecentotrentasette/50)

**Offerta minima:** € 16.453,13 (euro sedicimilaquattrocentocinquantatre/13)

**Eventuale Rilancio minimo in caso di gara:** € 500,00 (euro cinquecento/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.**

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita, nella ordinanza di vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Il presente avviso di vendita viene reso pubblico secondo le modalità disposte dal G.E.:

- 1) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) 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](http://www.astegiudiziarie.it); la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it);
- 3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - Gruppo eBay - almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 4) pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (da effettuarsi solo in caso di immobili abitativi diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi);
- 5) 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](http://www.fallcoaste.it) in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;
- 6) comunicazione di copia dell'avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. civ. ed al debitore.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario avv. Francesco Arcese - tel. 0773479812.

Latina, li 31 luglio 2024

avv. Francesco Arcese  
