

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Marco Silipo, CF: SLPMRC64R06H501G, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 29.01.2025 nel procedimento esecutivo n. **173/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22 Luglio 2026 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Latina, Viale Italia n.7, **procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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, né potrà 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 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, 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 che saranno cancellate a cura e spese 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO:

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Latina (LT) - S.S. 148 Pontina Km 74,400, piano T, S1.

Il villino è localizzato in una zona periferica del Comune di Latina, lungo la S.R.148 Pontina all'altezza del Km.74,400. Sviluppato su n.2 piani, piano terra e seminterrato, l'appartamento ha una superficie netta abitativa di circa 114,33 mq., con due portici per una superficie di 18,50 mq., ed il cortile pertinenziale adibito a giardino e parcheggio privato di circa 680 mq. L'appartamento presenta al piano terra i seguenti locali abitativi: soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera doppia, bagno, disimpegno/wc e disimpegno; mentre al piano seminterrato vi è il locale di soggiorno-pranzo con angolo cottura.

Situazione urbanistica e catastale:

Il villino è stato autorizzato ai sensi della L.47/85 con Concessione Edilizia in sanatoria n.213/C del 22.11.1994. Dalla verifica di conformità edilizia risulta che il fabbricato del villino presenta delle difformità edilizie sanabili per mezzo di una SCIA in sanatoria (art.37 del DPR 380/2001). Sul cortile sono stati realizzati/installati n.3 fabbricati adibiti a deposito e lavanderia senza autorizzazione edilizia di cui ne è prevista la demolizione. Dalle previsioni del P.R.G. attualmente vigente del Comune di Latina, la destinazione dell'area su cui è realizzato l'immobile è: H-Rurale agricola. Lo stato conservativo del fabbricato è discreto, si sono riscontrati dei fenomeni di infiltrazioni di umidità dal terreno nelle pareti controterra ed al pavimento del piano seminterrato e di umidità per condensa in corrispondenza dei ponti termici (soffitto e parapetto delle finestre).

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 207, Part. 63, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2, Cl. 3, cons. 5,5, sup. cat. 145 mq., RCE 440,28.

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

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU alla quale si rinvia e che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta anche in relazione alla situazione normativa urbanistica e sulla regolarità edilizia.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato dal debitore unitamente alla propria famiglia.

Prezzo base: € 217.295,00 (Duecentodiciassettemiladuecentonovantacinque/00).

Offerta minima: € 162.971,25 (Centosessantaduemilanovecentosettantuno/25), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 4.350,00 (Quattromilatrecentocinquanta/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.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - **dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., inviandole all'indirizzo di posta elettronica del Ministero della Giustizia **“offertapvp.dgsia@giustiziacert.it”** previo accesso al sito www.falcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando “Iscriviti alla vendita”, compilazione del modulo ministeriale di “presentazione offerta”. Il “Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

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

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

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

LE OFFERTE D'ACQUISTO DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13:00 del giorno 21 Luglio 2026** (antecedente a quello della udienza di vendita), 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; 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;
- b) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) la descrizione del bene;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di riferimento dell'operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

p) 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 – 2 code dell'International Organization for Standardization.

ALL'OFFERTA DOVRANNO 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - c) se il soggetto offerente è minorenne 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - 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;
- 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Zucchetti Software Giuridico S.r.l. al seguente **IBAN: IT71X0306911884100000010203**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 173/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 13:00 del 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 indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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.

L'ESAME DELLE OFFERTE e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **www.fallcoaste.it**. Il professionista utilizzerà il portale www.fallcoaste.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.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.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle 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 avrà la durata di ore 48 (quarantotto), salvo eventuali prolungamenti, qualora

vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.**

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, viene effettuata dal professionista delegato nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di 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.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri, diritti e spese di vendita, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, 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, nel termine contenuto nell'offerta ovvero in mancanza o se superiore, entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione. Le somme così versate verranno imputate, a sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita poi al pagamento del saldo prezzo.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16.07.1905 n.646, richiamato dal d.p.r. 21.01.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del d.Lgs. 10.09.1993 n.385, l'aggiudicatario, previo avviso del professionista delegato con specificazione dell'importo, 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. 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 ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione; altresì 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 c.p.c..

* * *

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

1. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
2. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale <https://tribunale-latina.giustizia.it>;
3. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
4. pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
5. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.fallcoaste.it.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario Avv. Marco Silipo in Latina, Viale Italia N. 7, cellulare 3286778414.

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

Latina, 04 Maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Silipo