

## TRIBUNALE DI LATINA

### 1° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ DI GARA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare N. 129/2024 R.G.E.

L'Avvocato Maria Serena Marchi, con studio in Latina (LT), in Viale Le Corbusier 137, in forza dell'ordinanza di delega del 14/01/2026, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Alessandra Lulli, nella procedura esecutiva immobiliare n. 129/2024 R.G.E.;  
visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

#### AVVISA

che il **giorno martedì 29 settembre 2026 alle ore 15:00** procederà alla vendita telematica con modalità di gara asincrona **tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, a firma dell'esperto Geometra Visca Giovanni Battista, 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 15:00 del giorno lunedì 28 settembre 2026, con le modalità infra specificate.**

#### **INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE POSTO IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

##### **LOTTO UNICO**

- **Prezzo base d'asta: € 69.753,94** (euro sessantanovemilasettecentocinquantatre/94)
- **Offerta minima d'acquisto: € 52.315,45** (euro cinquantaduemilatrecentoquindici/45)
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00** (euro millecinquecento/00)
- **Cauzione: 10% del prezzo offerto**

##### **LOTTO UNICO**

DESCRIZIONE. Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Aprilia (LT) - Via Fumaiolo nn. 46-48, piano S1, identificato al **catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 258, Sub. 1**, Categoria A3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 83 mq, rendita 155,45, piano S1, **Graffato sub 2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 258**, Qualità ENTE URBANO, superficie ha are circa 0.07.00.

E' un fabbricato residenziale di tipo unifamiliare con area di pertinenza, posizionato all'interno dell'area del "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" zona nord del Comune di Aprilia confinante con il Comune di Roma, la zona è vicina alla frazione Casalazzara. Il lotto di terreno ricade nella zona omogenea di tipo "E" (agricola). L'immobile è allacciato alla rete elettrica pubblica, alla rete idrica privata del consorzio, mentre le acque reflue sono convogliate nella fossa settica con svuotamento periodico da effettuare da ditte specializzate. L'immobile con accesso carrabile e pedonale da Via

Fumaiolo, si sviluppa su un unico piano a quota più bassa rispetto alla sede stradale, presenta un portico davanti al portoncino di ingresso all'appartamento, costituito dal locale pranzo-soggiorno con piccolo angolo cottura, un disimpegno di collegamento alla zona notte costituita da una camera da letto, due ripostigli e un servizio igienico.

Il lotto risulta recintato, ha una superficie catastale di are 7.00 comprensiva di una parte della Via Fumaiolo, internamente presenta uno spazio di manovra e parcheggio, un'area pavimentata circostante il fabbricato ed un'area giardinata della superficie complessiva di mq 411.

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

CONFINI. Dalla relazione di stima si evince che l'immobile oggetto di vendita confina con Via Fumaiolo e per tre lati con la particella 151.

NORMATIVA URBANISTICA. Nella relazione di stima si riporta testualmente quanto segue:

*“L'immobile ricade in zona territoriale omogenea di tipo "E" (agricola) di P.R.G., normata dalla legge regionale n. 38/1999 e s.m.i.*

*L'intero "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" rientra all'interno del perimetro del Centro Abitato, di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 12-02-2015 avente per oggetto "Ridefinizione perimetri centri abitati ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 come modificato dall'art. 17 della legge n. 765/19767.*

*Il lotto di terreno è interessato dal vincolo idrogeologico”.*

REGOLARITA' EDILIZIA: Nella relazione di stima si riporta testualmente quanto segue:

*“L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.*

*Dall'accertamento presso l'archivio del comune di Aprilia -IV Settore Edilizia Pubblica e Privata Condono Edilizio-, l'unità immobiliare in esame è stata edificata abusivamente in assenza di titolo abilitativo”. Per tale abuso è stata presentata “istanza di condono edilizio ai sensi e per gli effetti della L. 47/85 - protocollo n. 9343 del 30-09-1986 - per l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, relativo all'edificazione di un fabbricato in aderenza alla recinzione del lotto, con intercapedine controterra, adibito ad uso residenziale.*

*Il comune di Aprilia - IV Settore Edilizia Pubblica e Privata Condono Edilizio - ha rilasciato in data 07-09-2009 il permesso di costruire in sanatoria n. 248/2009 intestato agli esecutati.*

*Dall'accesso agli atti è risultato che gli esecutati hanno presentato una D.I.A. in data 02-03-2009 con prot.llo 12018, per l'ottenimento di "adeguamento, consolidamento e manutenzione straordinaria relativa alla rampa di accesso al lotto esistente attualmente in terra battuta, gli interventi prevedono inoltre gettata in c.a. e la posa in opera di rete elettrosaldata”.*

*Alla D.I.A. risulta allegata la seguente documentazione:*

- pagamento diritti istruttoria;
- elaborato grafico;
- relazione di asseverazione;
- dichiarazione sostitutiva di notorietà per la documentazione prima dell'inizio lavori del nominativo dell'impresa unitamente alla documentazione di cui alla lettera b e b-bis di cui all'art. 86 comma 11 del D.Lgs. 276/2003 (oggi non più in vigore), relazione tecnica.

*L'integrazione della documentazione alla D.I.A. prima dell'inizio dei lavori non è stata presentata, inoltre la pratica edilizia risulta priva di istruttoria da parte dell'Ufficio.*

*Dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati sull'immobile pignorato, esaminata la documentazione urbanistica e la planimetria catastale in atti la cui presentazione all'Ufficio è avvenuta in data 27-07-1999, è emerso quanto segue:*

*a) sono state rilevate delle opere abusive che hanno comportato un aumento di superficie dell'immobile, le stesse non sono sanabili secondo la normativa urbanistica vigente e devono essere demolite, di seguito si descrivono tali opere edilizie:*

- *il portico antistante l'accesso al fabbricato ed il ripostiglio realizzato in aderenza alla parete perimetrale della camera da letto;*

*b) le opere abusive risultate sanabili, consistono nel ripristinare lo stato legittimo dell'immobile al P.d.C. in sanatoria n. 248/2009 e la conformità urbanistica, di seguito descritte:*

- *ripristinare lo stato d'uso di parte dell'intercapedine, trasformata in bagno, disimpegno e ripostiglio;*

- *tamponare con mattoni di laterizio l'accesso realizzato sulla muratura portante per accedere alla zona intercapedine trasformata;*

- *regolarizzare lo spostamento del tramezzo tra la camera da letto e l'attuale bagno;*

- *ripristinare il bagno nell'attuale vano ripostiglio;*

- *regolarizzazione della struttura portante in c.a. con solaio in latero-cemento della rampa di accesso al lotto, tamponata perimetralmente con blocchetti di cls, oltre alla tamponatura della porta di accesso al sottostante locale deposito per non renderlo non utilizzabile.*

*Tutte le opere edilizie sopra descritte, eseguite senza titolo, devono essere regolarizzate con la presentazione della richiesta in sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i, mentre per la regolarizzazione della struttura portante della rampa di accesso, oltre alla sanatoria urbanistica, si deve procedere alla richiesta della sanatoria strutturale presso il genio civile, effettuando indagini diagnostiche strutturali, eseguite da un laboratorio autorizzato, per consentire ad un tecnico abilitato di eseguire i calcoli strutturali di verifica della normativa vigente all'epoca della realizzazione del manufatto e di quella attuale”.*

**PRECISAZIONI:**

1. L'immobile è occupato dall'esecutato.

2. Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esperto precisa che: *“Al catasto fabbricati, i diritti catastali corrispondono con quelli reali, mentre lo stato civile degli esecutati è variato come risulta dalle certificazioni rilasciate dai comuni dove sono residenti gli esecutati, pertanto deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate di Latina - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali - la voltura catastale per l'aggiornamento della ditta. Al catasto terreni l'identificativo catastale ed i dati del classamento della particella 258 corrispondono.*

*La cartografia WEGIS non identifica l'esatta rappresentazione della consistenza dell'immobile, pertanto deve essere presentata una istanza di aggiornamento cartografico per l'inserimento dell'area di pertinenza del fabbricato come riportata sul tipo mappale aggiornamento n. 7086/1994 redatto per la presentazione della prima dichiarazione di accatastamento protocollo n. 10185S85 del 15-11-1985 (mod. 55)”.*

3. Come precisato dall'esperto *"l'immobile in oggetto fa parte del "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" con sede in Aprilia, Via Monte Civitella n. 6, costituito con lo scopo di realizzare opere di miglioramento (strade, approvvigionamento idrico, ecc.), successivamente con l'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 10-06-2007 sono stati approvati degli articoli integrativi allo statuto del Consorzio. Copia della documentazione acquisita dall'Amministratore del Consorzio è allegata alla presente”.*

4. Il lotto unico oggetto di vendita è posizionato all'interno dell'area del "Consorzio Casalazzara - Sassi Rossi" con sede in Aprilia, Via Monte Civitella n.6, con Statuto consortile datato 23/09/1976.

5. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come si evince dalla relazione di stima:

- gli esecutati alla data della richiesta non sono morosi rispetto alle quote 2023/2024;
- la quota annua è variabile in base al consumo dell'acqua;
- non ci sono delibere riguardo a quote straordinarie.

La quota del biennio 2025-2026 alla data di redazione della relazione di stima non era stata ancora comunicata agli esecutati né precisata dal Presidente del Consorzio all'esperto pertanto potrebbero sussistere oneri condominiali all'aggiudicatario opponibili ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., salvi eventuali ulteriori oneri maturati e maturandi.

6. La vendita del bene non è soggetta IVA

7. Si precisa che dall'esame degli atti di provenienza si evince che sull'immobile graverebbe anche un vincolo paesaggistico ambientale per il quale, come riportato testualmente in detti atti, *“è stato richiesto il “Parere” al Comune di Aprilia in data 26/07/1999, protocollo 28.044.*

## **DISCIPLINA DELLE OFFERTE**

Referente della procedura e delegato alle operazioni di vendita: Avv. Maria Serena Marchi

Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA

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 irrevocabili di acquisto ed i relativi allegati dovranno pervenire dagli offerenti, con le modalità di sotto indicate, **entro le ore 15:00 del giorno lunedì 28 settembre 2026.**

L'offerta di acquisto è 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 (nome - cognome - data e luogo di nascita - residenza), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro dato identificativo del lotto (per il quale l'offerta è proposta);
- 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 con la relativa ricevuta di bonifico;
- 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.

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)** 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)** copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

**c)** 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);

**d)** 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;

**e)** 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);

**f)** 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;

**g) 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.**

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

a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente purché si alleghi copia anche per immagine della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata 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** dedicato al versamento delle cauzioni:

**c/c bancario: presso Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa, Agenzia 185**

**-Latina -Via Giosuè Carducci n.17/31**

**intestato a: TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA**

**IBAN: IT 06 T 08327 14700 000000310104**

**causale: "ASTA".**

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico 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 intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.** 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 (48) ore.** A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a darne comunicazione alla BCC di Roma filiale di Latina al fine di consentire il giroconto automatico del deposito cauzionale dell'offerente dal conto Asta al conto "saldo prezzo", provvederà 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, 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).

**Il delegato, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'immobile sia abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare.**

**Comunicherà, altresì, se l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione, ovvero 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**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **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 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 delibazione 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 si svolgerà con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32 e con rilancio minimo innanzi indicato; 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 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.

La gara tra più offerenti avrà inizio subito dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con la modalità asincrona e di cui all'art. 24 del decreto del

Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32, ossia mediante rilanci compiuti sull'offerta più alta nell'ambito del lasso temporale indicato dal professionista nell'avviso di vendita. La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci, a tal fine i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line 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.**

**La gara avrà la durata di 48 ore, dal giorno martedì 29 SETTEMBRE 2026 ore 15:00 al giorno giovedì 01 OTTOBRE 2026 ore 15:00 e terminerà quindi il giorno giovedì 01 OTTOBRE 2026 alle ore 15:00,** 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 15:00 di venerdì 02 OTTOBRE 2026.**

#### **- VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi (120) giorni dalla intervenuta aggiudicazione, sul **conto Banca di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 - Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31 (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 nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio, se necessario, a mezzo bonifico sul conto corrente bancario indicato dal professionista, acceso presso **Banca di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 -Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31 (IT 52 R 08327 14700 000000310102 -TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI -DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE).** Ai sensi dell'art. 585 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. 22.11.2007 n. 231.

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.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante creditore, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/93, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi (120) giorni dalla intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al dieci per cento (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. Ai fini del versamento diretto, il creditore fondiario comunicherà al delegato, 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).

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.

Il delegato notizierà tempestivamente il Giudice dell'esecuzione dell'eventuale inadempimento e, a seguito della comunicazione del provvedimento di decadenza, provvederà autonomamente alla ripetizione dell'esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo.

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

\*\*\*

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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti:

- Assistenza clienti: telefono 0586/20141, dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

- mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

- sito: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

La partecipazione alla vendita implica:

- la conoscenza e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella consulenza estimativa redatta dal Geometra Visca Giovanni Battista, ed in tutti i relativi allegati.

- la conoscenza e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e 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 prestazione energetica.

- PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita, 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;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita, 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);

3) pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, -Gruppo eBay- almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. secondo le modalità indicate nella ordinanza di vendita;

4) pubblicazione di Virtual tour 360° dell'immobile oggetto della presente vendita sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

5) pubblicazione dell'avviso di vendita, 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 S.r.l.

Maggiori informazioni presso il Custode e Professionista Delegato Avv. Maria Serena Marchi, con studio in Latina (LT), viale Le Corbusier 137 (mail:[serena.m@libero.it](mailto:serena.m@libero.it), p.e.c.:[avvmariaserenamarchi@puntopec.it](mailto:avvmariaserenamarchi@puntopec.it), cellulare 328/9141533).

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.

Latina, 22 maggio 2026

Il Professionista Delegato  
Avvocato Maria Serena Marchi