

TRIBUNALE DI LATINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 195/2024

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 e 591 BIS C.P.C.

Il professionista delegato, Avv. Stefania Fracchiolla, vista l'ordinanza di delega conferitale dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Alessandra Lulli nel procedimento esecutivo n.195/2024 R.G. a norma dell'art. 490 c.p.c. 570, 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22 settembre 2026 ore 12:30 e segg.** presso il proprio studio in Latina via Vincenzo Monti n.30 procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma www.astegiudiziarie.it** del seguente bene immobile appresso indicato e meglio descritto in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 *ter* disp. Att. c.p.c. e DM n. 32/2015.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni e 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 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, in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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. 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Lotto unico

Piena proprietà: abitazione ubicata a Cisterna di Latina (LT) Via Vallombrosa n. 21, località Sant'Ilario, villino dotato di corte esclusiva.

L'unità immobiliare è identificato:

- al catasto Fabbricati Foglio 46, Part. 255, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2;
- al catasto Terreni Foglio 46, Part. 255.

Oneri condominiali: non presenti

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato.

Prezzo Base d'Asta: €.86.024,16

Offerta Minima d'acquisto: €.64.518,12, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Cauzione da versarsi entro le ore 12:30 del 21 settembre 2026 esclusivamente tramite bonifico sul conto presso Banca di Credito Cooperativo di Roma Agenzia 185- Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 all'IBAN ASTE TELEMATICHE: IT 06T083271470000000310104 TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA indicando obbligatoriamente nella causale il termine "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Rilancio minimo di gara: €.1.800,00

Si precisa che in fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi decimali.

Oneri accessori: 20% del prezzo di aggiudicazione

Vendita soggetta ad IVA

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite al 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. Maggiori informazioni presso lo studio del Custode Giudiziario e professionista delegato, Avv. Stefania Fracchiolla con studio in Latina, Via Vincenzo Monti n.30.

La vendita si svolge con modalità interamente informatiche, per cui 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, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore. Il manuale utente per la presentazione della offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, "sezione documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto ed i relativi allegati dovranno essere depositati, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:30 del 21 settembre 2026, inviandoli all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astegiudiziarie.it

Le offerte presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n. 32 e 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*". 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.

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 alleggi

copia, anche per immagine, della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore;

- 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'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 aver 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'offerente dovrà altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), collegandosi al portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, mediante il servizio *ad hoc* "pagamento di bolli digitali", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo), seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia pari o superiore al valore indicato nell'avviso di vendita, si procederà all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente. Nel caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misure non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'accoglimento della domanda ed all'aggiudicazione del bene salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., in tale ultimo caso il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita comunicando la circostanza al Giudice dell'esecuzione. In caso di più offerte valide si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c., 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, non inferiore a ventiquattro ore e non superiore a quarantotto, indicato nell'avviso di vendita.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alla determinazione sull'aggiudicazione individuando la migliore offerta.

L'offerta di acquisto 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-2code dell’International Organization for Standardization.

All’offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e priva 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 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.
- f) la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- g) la dichiarazione di presa visione della perizia di stima.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione una somma pari **al 10% del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto presso Banca di Credito Cooperativo di Roma Agenzia 185- Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 all'IBAN ASTE TELEMATICHE: IT 06T083271470000000310104 TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA** indicando obbligatoriamente nella causale il termine "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul sopra indicato IBAN in tempo utile **perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità delle offerte, 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.**

DISPOSIZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ASINCRONA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti

prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti 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 luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci.

La gara avrà la durata di due giorni pari a 48 ore, dal 22 settembre 2026 ore 12:30 al 24 settembre 2026 e terminerà alle ore 12:30.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 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 di prolungamento, ma solo per un massimo di 24 prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore (**24 settembre 2026 ore 18:30**).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato il **25 settembre 2026**. Il suddetto giorno il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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.

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.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario presso **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 termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il termine in questione è perentorio e non è pertanto prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'Esecuzione. Congiuntamente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovranno essere versate le spese per il trasferimento del bene, che sono quantificate forfettariamente nell'importo di **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo successivo conguaglio se necessario, le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art.1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Tali spese quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, dovranno essere versate esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario **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)**.

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.

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.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato, **Avv. Stefania Fracchiolla in 04100 Latina, Via Vincenzo Monti 30 (cell.: 3475392720; tel.: 077.480068; mail: stefania.fracchiolla@gmail.com)**.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie In Linea SpA ai seguenti recapiti:

- recapito assistenza: 058620141, attivo dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00.

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 dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

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

- 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;
- 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 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;
- pubblicazione di *virtual tour* 360° dell'immobile pignorato 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;

Per tutto ciò che non è previsto si applicano le vigenti norme di legge e quanto stabilito nell'ordinanza di delega alla vendita.

Latina li, 19 giugno 2026

Il professionista delegato
Avv. Stefania Fracchiolla