

AVVISO DI VENDITA

TRIBUNALE DI LATINA – PRIMA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 70/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Elena Saviano

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Assunta Bucciarelli, con studio in Latina, Via Eugenio di Savoia n. 5 mail : ass.bucciarelli@libero.it pec: avassuntabucciarelli@puntopec.it Tel/Fax 0773/ 249859

Gestore della vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico S.p.A.

LOTTO UNICO

Bene in vendita

Villino unifamiliare su due livelli con corte esclusiva, ubicato in Aprilia (LT), Via Agri n. 7, località Fossignano

Il piano rialzato comprende ingresso-soggiorno, disimpegno, cucinino, due camere da letto e bagno. Il piano seminterrato, accessibile da rampa e con destinazione deposito/magazzino, comprende locale cantina con ulteriore spazio, bagnetto e ulteriore locale.

L'immobile è sito in zona extraurbana agricola del Comune di Aprilia, località Fossignano, oggi ricompresa nella variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi.

Dati catastali

Catasto Fabbricati:

- Foglio 82, Particella 446, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 95 mq, Rendita € 258,23, Piano terra
- Foglio 82, Particella 446, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 72 mq, Rendita € 204,52, Piano S1

Catasto Terreni:

- Foglio 82, Particella 1262, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 0.15.08

Superficie convenzionale complessiva: 153,41 mq

Confini

Nord particella 440, Est particella 447, Sud Via Agri, Ovest particella 445, salvo altri.

Descrizione e caratteristiche costruttive

Struttura portante in muratura di blocchetti di tufo squadriati su fondazioni continue e cordolo in c.a. Solai in laterocemento gettati in opera. Copertura a doppia falda con protezione in guaina elastomerica bituminosa e tegole. Esternamente pareti rifinite a intonaco con tinteggiatura al quarzo.

Piano rialzato: pavimentazione in ceramica, rivestimenti in bagno e cucina, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio con doppio vetro e persiane in legno. Impianto di riscaldamento con caldaia tradizionale e radiatori in ghisa in tutte le stanze.

Piano seminterrato: pavimentazione in ceramica, rivestimento parziale in zona cucina e bagnetto. Si segnalano infiltrazioni da risalita e pareti con condensa. Impianto elettrico datato e privo di certificazione.

L'immobile è dotato di pozzo per la fornitura idrica e due fosse settiche per lo scarico delle acque nere (stato conservativo non verificabile).

Corte esclusiva di mq 1.508.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

Regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile **non è agibile** e non è antecedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato è stato edificato abusivamente. Esiste domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 8 marzo 1986 (Prot. n. 1662) a nome del precedente proprietario. In data 16 dicembre 2005 è stato espresso parere favorevole al rilascio da parte del tecnico istruttore comunale. **La Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata ancora rilasciata** e non risultano ulteriori richieste da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Difformità rilevate: il piano seminterrato presenta divisione interna difforme dagli elaborati grafici allegati alla domanda di concessione, con apertura di una finestra nella zona cantina e differente destinazione d'uso (presenza di cucina, comunque ripristinabile senza opere murarie). Al piano rialzato sono state realizzate: copertura della scala con pensilina in muratura su struttura in ferro; copertura dell'intera superficie del terrazzo con struttura in ferro e plastica; scala scoperta di accesso al terrazzo. Sul terreno di corte insistono manufatti abusivi: tettoie in struttura tubolare in ferro con copertura a rete e/o pannelli per ricovero attrezzi e auto, locale tecnico e locale deposito/pollaio con copertura in amianto.

Costi stimati di regolarizzazione/ripristino: € 9.000,00 (euro novemila/00), comprensivi di SCIA a sanatoria per le difformità del piano seminterrato e demolizione delle tettoie e del locale pollaio/deposito (escluso il locale tecnico, ritenuto regolarizzabile). Le strutture con copertura in amianto necessitano di bonifica secondo la normativa vigente.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato dal Comune di Aprilia in data 19 agosto 2025.

Certificazioni mancanti: Attestato di Prestazione Energetica (APE), dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto termico, dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CONDIZIONI DI VENDITA

Valore d'asta / Prezzo di riferimento: € 184.296,60 (euro centottantaquattromiladuecentonovantasei/60)

Offerta minima: € 138.222,45 (pari al 75% del valore d'asta)

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.700,00 (pari al 2% del prezzo base, arrotondato)

Spese di vendita: importo forfettario pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa quantificazione da parte del professionista delegato in considerazione della natura del bene, previa autorizzazione del G.E.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Presentazione delle offerte

La vendita si svolge con modalità **interamente telematiche**. Gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte **unicamente in via telematica**, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e del D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Termine ultimo per la presentazione delle offerte: 18 gennaio 2027, ore 13:00.

L'offerta deve essere compilata tramite il modulo web «Offerta Telematica» fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile anche dal portale del gestore della vendita telematica, e deve contenere:

a) dati identificativi dell'offerente, con codice fiscale o partita IVA; b) ufficio giudiziario: Tribunale di Latina; c) anno e numero di ruolo generale della procedura: R.G.E. 70/2024; d) identificativo del lotto: **Lotto Unico**; e) descrizione del bene; f) referente della procedura: Avv. Assunta Bucciarelli; g) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: **19 gennaio 2027, ore 12:00** (con termine per la presentazione delle offerte entro le ore 13:00 del 18 gennaio 2027); h) prezzo offerto e termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione); i) importo versato a titolo di cauzione; l) data, orario e numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione; n) indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta; o) eventuale recapito di telefonia mobile per le comunicazioni.

Qualora l'offerente risieda 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, antepoendo il codice del Paese assegnante secondo lo standard ISO 3166-1 alpha-2 code.

Documenti da allegare all'offerta

a) Copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

Per soggetto straniero non comunitario: copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale che legittimi l'acquisto di beni in Italia, ovvero indicazione della sussistenza della condizione di reciprocità.

Per soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni: copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione e al versamento del prezzo).

Per soggetto minorenni, interdetto o inabilitato: copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

Per persona giuridica: copia del documento da cui risultino i poteri (es. certificato del registro delle imprese).

Per offerta formulata da più persone: copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

b) Documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, con causale «versamento cauzione» (senza ulteriori specificazioni).

Modalità di sottoscrizione e trasmissione

L'offerta può essere trasmessa alternativamente:

- sottoscritta con firma elettronica avanzata e inviata a mezzo PEC (anche non intestata all'offerente, purché si alleggi copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dall'offerente al presentatore);
- trasmessa direttamente mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente: in questo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata.

L'offerta e i relativi allegati vanno inviati **esclusivamente** all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertavp.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.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari al **10% del prezzo offerto**, deve essere versata tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla procedura:

Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina IBAN: IT 06 T 08327 14700 000000310104 Intestato a: TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – CONTO ASTA

È onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile affinché l'accredito risulti visibile al momento della verifica di ammissibilità dell'offerta da parte del professionista delegato. Qualora l'accredito non risulti visibile all'atto della verifica, l'offerta sarà **inderogabilmente considerata inammissibile**, a prescindere dall'avvenuto pagamento.

Imposta di bollo

L'offerente deve provvedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge con modalità telematica (bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

Irrevocabilità dell'offerta

L'offerta presentata è **irrevocabile**, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma, c.p.c.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Data, ora e luogo

Martedì 19 gennaio 2027, alle ore 12:00, presso lo studio del professionista delegato Avv. Assunta Bucciarelli, in Latina, Via Eugenio di Savoia n. 5,

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista delegato provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità agli artt. 571 e ss. c.p.c., agli artt. 12 e ss. del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega.

In caso di un'unica offerta ammissibile:

- se pari o superiore al valore d'asta (€ 184.296,60): accoglimento e aggiudicazione immediata;
- se inferiore al valore d'asta ma pari o superiore all'offerta minima (€ 138.222,45): accoglimento e aggiudicazione, salvo che il professionista ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte ammissibili: si procederà a gara tra gli offerenti con le modalità della **vendita asincrona** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Gara tra più offerenti (vendita asincrona)

La gara ha luogo con il sistema dei **plurimi rilanci** e si svolge esclusivamente online tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (Zucchetti Software Giuridico S.p.A.).

Termine per lo svolgimento della gara: dalla conclusione della verifica di ammissibilità delle offerte (19 gennaio 2027, ore 12:00 circa) fino alle **ore 12:00 del 21 gennaio 2027** (48 ore).

Il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato agli indirizzi di posta elettronica e/o con SMS.

Qualora vengano effettuati rilanci nei **quindici minuti antecedenti la scadenza** del termine, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo di ventiquattro prolungamenti (sei ore complessive).

Deliberazione finale: il professionista delegato procederà alle determinazioni finali il giorno **22 gennaio 2027** (giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine della gara), verificando l'eventuale formulazione di rilanci e individuando la migliore offerta.

L'esito della gara sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi PEC.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE

Termine per il versamento

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del **saldo prezzo** nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, **entro 120 giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione**.

Il termine è **perentorio** e non è prorogabile, dilazionabile o rateizzabile, neppure dal Giudice dell'Esecuzione.

Coordinate bancarie per il versamento

Saldo prezzo: Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina IBAN: IT 75 Q 08327 14700 000000310101 Intestato a: TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – DEP. CAUZ. IMM. E SALDO PREZZO

Spese di vendita (20% del prezzo di aggiudicazione): **Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina IBAN: IT 52 R 08327 14700 000000310102 Intestato a: TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE**

Le somme versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1193 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Inadempimento

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

AVVERTENZE

Vendita a corpo e non a misura

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.

Esclusione di garanzie

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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

Cancellazione formalità pregiudizievoli

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.

Liberazione dell'immobile

Trattandosi di immobile abitato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, 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 dalla predetta norma (ostacolo al diritto di visita di potenziali acquirenti, mancata adeguata tutela e manutenzione dell'immobile, violazione degli obblighi di legge da parte del debitore).

L'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex art. 560 c.p.c. avverrà a cura del custode giudiziario e a spese della procedura. Il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

Oneri fiscali

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Regolarità urbanistica

Si richiama l'attenzione degli interessati sulla situazione urbanistica dell'immobile sopra descritta. In particolare:

- il fabbricato è stato edificato abusivamente ed è in attesa del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (domanda del 1986, parere favorevole del 2005, concessione non ancora rilasciata);
- sussistono difformità interne ed esterne rispetto agli elaborati progettuali;
- insistono sul terreno manufatti abusivi da demolire, inclusa una struttura con copertura in amianto;
- i costi stimati di regolarizzazione e ripristino ammontano a circa € 9.000,00.

Ai sensi dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c., si avverte che, in caso di insufficienza delle notizie sulla regolarità urbanistica tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del D.P.R. 380/2001 ovvero di cui all'art. 40, secondo comma, della L. 47/1985, **l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della L. 47/1985.**

Obblighi antiriciclaggio

Ai sensi dell'art. 585, comma 5, c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

Avvertenza sul creditore fondiario

Ove l'immobile 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, nel termine indicato nell'offerta ovvero entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione del 10%, nei limiti del credito dovuto all'Istituto mutuante, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto.

Ulteriori informazioni

Copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. (comprensiva di fotografie e planimetrie) sono pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet indicati nella sezione «Pubblicità».

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere richieste al professionista delegato.

Visite dell'immobile: gli interessati possono prendere contatto con il custode giudiziario per concordare la visita.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima dell'esperto (comprensiva di fotografie e planimetrie), è pubblicato:

1. Sul **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (ossia entro il **19 novembre 2026**);

2. Sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (ossia entro il **4 dicembre 2026**);
3. Sui siti **Casa.it**, **Idealista.it**, **Bakeca.it** tramite il sistema «Rete Aste Real Estate», almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria e che il presente è l'unico annuncio autorizzato;
4. Con **virtual tour 360°** dell'immobile (trattandosi di immobile abitativo) sul sito www.astegiudiziarie.it;
5. Sul sito www.fallcoaste.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Tutte le attività relative alla presente procedura sono svolte dal professionista delegato Avv. Assunta Bucciarelli presso il proprio studio in Latina, Via Eugenio di Savoia n. 5.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme del codice di procedura civile e delle leggi vigenti.

Latina, 27 luglio 2026

Il Professionista Delegato Avv. Assunta Bucciarelli