

TRIBUNALE DI LATINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 285/2024 R.G.E.
G.E. DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI
Delegato alla vendita Dott. Fabrizio Campagna
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
II^ ESPERIMENTO DI ASTA

Il Professionista Delegato Dott. Fabrizio Campagna, in forza di delega conferita in data 21 gennaio 2026 dall'III.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. 285/2024

AVVISA CHE

presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Comune di Latina, Piazza Paolo VI n. 1, tramite il portale del gestore della vendita, raggiungibile al sito internet www.fallcoaste.it, il giorno 11 novembre 2026 alle ore 15:00 e seguenti avrà luogo l'esame delle offerte per
LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

LOTTO 1

Abitazione di tipo civile sita in Comune di Fondi (Latina) via Silvio Liguori n. 7, catastalmente individuabile al Catasto Fabbricati con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 4 piano terra dell'edificio "A", cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, con una superficie catastale totale di mq. 121, escluso le aree scoperte di mq 102, con rendita catastale di euro 369,27= e locale autorimessa individuabile al catasto fabbricati con il foglio n. 36, mappale n. 2065 sub 33 piano S1, cat. C/6 cl. 2, mq. 16 garage con rendita catastale di euro 42,14=.

Detti beni insistono sul terreno in Catasto Terreni con il foglio n. 36 mappale n. 2065 di consistenza di 38 are 26 centiare, Ente Urbano. Dal certificato di destinazione urbanistica del Comune di Fondi del 29.09.2025 è risultato che il terreno iscritto in catasto al foglio n. 36 mappale n. 2065 ha come destinazione urbanistica "zona di espansione residenziale C2" la cui edificazione è regolamentata dall'art 18 delle N.T.A. Di attuazione del P.R.G.

Dagli accertamenti effettuati non risulta che detti beni siano stato oggetto di applicazione di quanto previsto nella L. 178/2020, ovvero che gli stessi siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o in parte con risorse pubbliche. In merito alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza

della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione di finalizzata documentazione presso il Comune di Fondi risulta che il fabbricato come sopra identificato è stato realizzato in forza di permesso a costruire n. 1535 del 26.07.2007 e n. 1811 del 09.05.2008 e per lo stesso non risultano adottati provvedimenti sanzionatori per l'esecuzione di opere in contrasto con detti titoli edilizi. Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

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

L'immobile risulta occupato dai familiari del debitore.

Prezzo base di euro 102.000,00

Offerta minima di euro 76.500,00

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a **euro 2.040,00.**

La vendita è soggetta a Imposta di registro.

*

Le operazioni di vendita telematica asincrona si terranno il 11 novembre 2026 alle ore 15:00 e termineranno il 13 novembre 2026 alle ore 15:00 (totale durata 48 ore).

Per maggiori informazioni circa le unità immobiliari poste in vendita si rinvia alla relazione dell'esperto Arch. Giovanni Tasciotti, pubblicata congiuntamente al presente avviso di vendita e alla quale si rinvia per gli opportuni approfondimenti.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

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 www.fallcoaste.it.

Le offerte di acquisto ed i relativi allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita, inviandole esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: 'offertapvp.dgsia@giustiziacert.it', debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di

malfunzionamenti, *“nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia”*.

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, 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 l);
- 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 privi di elementi attivi:

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

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente: a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente **purchè si alleggi 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 questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

L'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).

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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario presso Banca di Credito Cooperativo di Roma Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 – al seguente IBAN: IT 06 T 08327 14700 000000310104 TRIB. LATINA SEZ. ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento). La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c. Il bonifico bancario con causale: "R.G.E. 285/2024 seguito dal numero del lotto, versamento cauzione", dovrà essere effettuato 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c sopra indicato l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

OPERAZIONI DI VENDITA

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 decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà:

- 1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- 2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche

e concrete (da indicarsi nel verbale), 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, si procederà ad avviare la gara tra gli offerenti che 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 quarantotto ore e non superiore a settantadue, 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 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 presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - 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. 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.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'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, salva diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita, previa autorizzazione del G.E., a mezzo bonifico sul conto corrente indicato dal professionista bancario acceso da 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). Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo. Ove 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. 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

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.

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la deliberazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con sms. Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e quindi per un totale di sei ore.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità della cauzione versata, minor termine per il versamento del saldo prezzo;
- a parità del termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Il presente avviso verrà pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it, sui siti internet: Casa.it; Idealista.it; Bakeca.it - Gruppo eBay, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, nonché sul portale delle vendite pubbliche almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sul sito www.fallcoaste.it almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si rinvia, in ogni caso, all'Ordinanza di Vendita del 21 gennaio 2026.

Per informazioni rivolgersi al Professionista Delegato Dott. Fabrizio Campagna tel. 0773/439034.

Latina, 28 Agosto 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Fabrizio Campagna