TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nell'espropriazione immobiliare **n. 2/2025 R.G.Es.Imm.** Trib. Latina, il sottoscritto avv. Valerio RIGHI del Foro di Latina (C.F.: RGHVLR91T29E472B, con Studio in Latina (LT) alla Via Duca del Mare nr. 16 – PEC: valerio.righi@legalmail.it), delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Latina dr.ssa Elena Saviano giusta Ordinanza datata 20 maggio 2026, visti gli articoli 490, 570, 591 bis cpc,

AVVISA

che, il giorno **martedì 26 gennaio 2027 (ventisei gennaio duemilaventisette) alle ore 12:00** si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma "www.fallcoaste.it" del Gruppo "Zucchetti Software Giuridico Spa" , dell'immobile di seguito meglio descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

- gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma cpc, tramite il modulo web "Offerta Telematica", del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

- **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno lunedì 25 gennaio 2027, inviandole all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (di seguito, per brevità, anche PEC) 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 e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, ai sensi dell'art. 571 cpc, "*nel momento in cui*

viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia".

- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del DM n.32/2015.

- In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del DM n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

a) i dati identificativo dell'offerente (cognome, nome data e luogo di nascita) con la espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva; b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura (avv. Valerio Righi); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25 % (venticinquepercento) rispetto al prezzo base ed il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione (pari al 10 % del prezzo offerto); l) la data, l'orario ed il numero di CRO (Codice di Riferimento della Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma

oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

b) quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dalla 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.

1) **Alla 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 fronte/retro di un documento di identità in corso di validità; c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della 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.

2) **Per la sottoscrizione e trasmissione della 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 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'art. 6, comma 4, del DPR 11/02/2005 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 n. 32 del 26/02/2015-

3) L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia "***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***".

4) L'offerente deve altresì procedere al pagamento della imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web della Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina inammissibilità della offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo), seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

5) Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul sotto indicato IBAN in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sulla ammissibilità della offerta, giacché – qualora

all’atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista delegato alla vendita non riscontri l’accredito delle somme sul conto/libretto intestato alla procedura – l’offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dalla circostanza che il pagamento sia stato effettuato.

6) 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, cpc, si procederà ai sensi dell’art. 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 cpc, la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all’art. 24 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n.32 nel lasso temporale di 48 (quarantotto) ore.

7) L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una **somma pari al 10 % (diecipercento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sulle seguenti coordinate IBAN: IT 06 T 08327 14700 000000310104** intestato a “*Trib. Latina - Sez. E.I. conto asta*”. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

8) Il bonifico, con causale “*anno 2025 pratica 2 lotto 001 deposito cauzione”* ed inserimento del “*NOME COGNOME PARTECIPANTE ASTA*” dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

9) Qualora il giorno fissato per la udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto dianzi indicato e secondo la tempistica indicata nei punti che precedono, l’offerta sarà considerata inammissibile.

10) 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 effettuato sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

11) **L'esame delle offerte e lo svolgimento della eventuale gara** sarà effettuato tramite il portale “www.fallcoaste.it” del Gruppo Zucchetti Software Giuridico Spa. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista Delegato, costituito referente della procedura, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopraindicati.

12) **La partecipazione degli offerenti alla udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito “www.fallcoaste.it” del Gruppo “Zucchetti Software Giuridico Spa”,** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.**

13) All'esito della verifica preliminare sulla ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime, il professionista, nella ipotesi di una unica offerta giudicata ammissibile, procederà:

a) 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 alla aggiudicazione del bene all'offerente;

b) nella ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed alla aggiudicazione del bene all'offerente salvo che ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della esistenza di circostanze specifiche e

concrete e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc;

14) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo entro il termine indicato nella offerta, oppure, nel caso in cui nella offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, tassativamente entro quello di centoventi giorni;

15) Nella ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (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.

16) Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;

17) 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**.

18) Il **rilancio minimo** non potrà essere inferiore al **2 % (duepercento) del prezzo base** indicato nell'avviso; 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 sulla aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

19) **La gara avrà la durata di 48 (quarantotto) ore dalle ore 12:00 di martedì 26 gennaio 2027 alle ore 12:00 di giovedì 28 gennaio 2027, e terminerà quindi alle ore 12:00 del 28 gennaio 2027, salvo eventuali prolungamenti.**

20) **La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara** verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato – pertanto entro le **ore 12:00 di venerdì 29 gennaio 2027.** L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

21) Nel caso 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):

- maggiore importo del prezzo offerto;

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

- a parità altresì di cauzione prestata, minore termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito della offerta.

22) A seguito della aggiudicazione, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni (al netto degli eventuali oneri bancari) agli altri offerenti con disposizione di bonifico, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

23) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del

saldo prezzo, degli oneri, diritti e spese di vendita a mezzo bonifico bancario effettuato sulle coordinate IBAN: IT 75 Q 08327 14700 000000310101 intestato a "*Trib. Latina - Sez. Esec. Imm. dep. Cauz.imm. E saldo prezzo*", con la causale "*anno 2025 pratica 2 lotto 001 saldo prezzo"* nel termine indicato in offerta e, in mancanza, entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione.

L'aggiudicatario inoltre, tassativamente nel medesimo termine, dovrà effettuare anche un deposito spese, in misura forfetaria pari al 20 % (ventipercento) del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, a mezzo bonifico bancario effettuato sulle differenti coordinate IBAN: IT 52 R 08327 14700 000000310102 intestato a "*Trib. Latina - Sez. E.I. dep. spese*", con la causale "*anno 2025 pratica 2 lotto 001 deposito spese".* Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 codice civile, prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Si invitano i partecipanti nonché l'aggiudicatario finale a prestare particolare attenzione nella indicazione delle corrette coordinate Iban e causali dei vari conti correnti intestati al Tribunale, onde non causare disguidi.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il Giudice della Esecuzione, con Decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

24) I beni verranno posti in vendita **in unico lotto come in calce descritto**.

25) Tra il compimento delle formalità di pubblicità straordinaria sul PVP e l'incanto dovrà decorrere il termine minimo di giorni 60 (sessanta).

SI PRECISA

A) 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 nessun 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. 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 dei beni sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario ed a spese della procedura. Ogni spesa per il trasferimento del bene nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

C) Ove i beni siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del Regio Decreto 16 luglio 1905 n.646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'articolo 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nella offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione della intervenuta aggiudicazione, il residuo del

prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10 % (diecipercento), 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. Il Professionista Delegato avviserà pertanto l'aggiudicatario specificandone anche l'importo. A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla comunicazione della 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 interamente dovuto – previa autorizzazione scritta del delegato alle vendite – mediante bonifico sulle coordinate IBAN: IT 75 Q 08327 14700 000000310101 intestato a "*Trib. Latina - Sez. E.I. saldo prezzo*", con la causale "*anno 2025 pratica 2 lotto 001 saldo prezzo"*. Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sulla attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

D) **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 ricaverà 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 cpc.

Per quanto non previsto nel presente avviso nonché nella Ordinanza di Vendita, si applicano le vigenti norme di legge.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA PERIZIA

LOTTO UNICO

"Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato di n.3 piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, disimpegno, due bagni e tre balconi a livello, con annessi porticato (pilotis) e corte esclusiva al piano terra, sito nel Comune di Fondi (LT), Via Querce n.34 (catastalmente 84). Valore di stima : Euro 192.065,00"

L'immobile allo stato è gravato da ipoteca.

L'immobile allo stato risulta occupato dal nucleo familiare dell'esecutato.

Allo stato, sul bene oggetto di esecuzione non risultano pendenti domande giudiziarie e/o provvedimenti giudiziari (ad es.: sequestri di qualsivoglia natura, ecc.).

Prezzo base d'asta: euro *144.050,00* (centoquarantaquattromilacinquanta/00).

Offerta minima: euro *108.037,50* (centottomilatrentasette /50).

Rilancio minimo: euro *4.000,00* (quattromila/00).

* * *

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza

telefonica, contattando Fallcoaste ai seguenti recapiti:

- centralino: 0444346211

- e-mail: aste@fallco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 08:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale e la accettazione della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella Ordinanza di vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 cpc secondo le modalità stabilite dal Giudice della Esecuzione:

- pubblicazione della Ordinanza e dell'avviso di vendita nonché della relazione di stima con alcuni allegati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione della Ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente a perizia ed alcuni allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it-

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato alle vendite e custode giudiziario avv. Valerio Righi (Via Duca del Mare 16) – 04100 Latina (LT), tel. 0773.1760571 – cellulare 329.1511005– indirizzo posta elettronica ordinaria: info@perottirighi.it – Posta Elettronica Certificata: valerio.righi@legalmail.it).

Latina, lì 17/11/2026 Avv. Valerio Righi n.q. di

Custode Giudiziario e Delegato alle Vendite

Firmato digitalmente da: RIGHI VALERIO
Ruolo: 4.6 Avvocato
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI LATINA
Data: 17/11/2026 17:46:06