Studio Legale Avv. Mario PRISCO
Via Montesanto n.5 - Latina
tel.: 0773/479705 - fax: 0773/1763470
e-mail studioprisco1@tin.it
P.E.C. avv.marioprisco@legalmail.it

Tribunale Civile di Latina
Esecuzione Immobiliare n.137/2022 R.G.E.
Avviso di vendita

L'Avv. Mario Prisco, delegato ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. per le operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n.137/2022 R.G.E., come da ordinanze di delega del Giudice dell'Esecuzione del 17.4.2024 e del 17.6.2026,

avvisa

che il giorno **9 FEBBRAIO 2027** alle **ore 10:30**

presso il proprio studio in Latina alla Via Montesanto n.5, verranno esaminate le offerte telematiche e si darà corso all'eventuale successiva gara per la vendita degli immobili appresso descritti siti in Sonnino (LT), **con la modalità telematica della vendita asincrona**.

PRIMO LOTTO* = *Bene N° 1 - Azienda agricola ubicata a Sonnino (LT) - via Provinciale Sonninese Km. 4,5; trattasi di una Struttura Aziendale per la trasformazione prodotti agricoli e Agriturismo con annessa abitazione e terreno agricolo, a cui si accede dalla piccola area cortilizia antistante. La superficie utile netta dei locali aziendali posti al piano terra è pari a mq. 232,06, mentre la superficie lorda coperta è pari a mq. 272,90. Tale struttura è costituita al piano terra da vari locali ad uso depositi, magazzini, bagno, ripostiglio, disimpegno, laboratori e vendita. La struttura abitativa posta al piano primo è costituita da un ingresso soggiorno - pranzo, una cucina con disimpegno, tre camere da letto e tre bagni, vi è un grande terrazzo su due lati e una stanza al piano secondo con bagnetto e terrazzino. La superficie utile abitabile al piano primo è pari a mq. 92,93 mentre la superficie lorda coperta è pari a mq. 121,10; la stanza al piano secondo con bagnetto ha una superficie netta di mq. 18,38 ed una superficie lorda coperta di mq. 25,10. La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato e la copertura è a terrazza praticabile. Quanto sopra identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 484, Sub. 2, Categoria D10 - Fg. 5, Part. 484, Sub. 3, Categoria A2; al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 484. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà. Valore di stima del bene: € 277.368,00.
Come indicato in perizia (cfr.pag.11 e planimetria allegata alla perizia) la viabilità di accesso attraversa anche mappali non oggetto di pignoramento -
Bene N° 2 - Terreno agricolo ubicato ove sopra, circostante la suddetta Struttura Aziendale, costituito da due porzioni limitrofe ma non confinanti tra loro, con ingresso direttamente prospicente la via Provinciale Sonninese Km. 4,5, composto da un lotto circostante il fabbricato aziendale identificato con le particelle n. 484 (insiste in essa una piccola particella n.185 non oggetto del pignoramento - *cfr. planimetria allegata alla perizia*), 589 e 379 ed esteso complessivamente mq. 3.759 al netto dell'area di sedime del fabbricato, oltre un altro appezzamento di terreno limitrofo e non confinante con la prima, identificato con la particella 279 estesa mq. 1.480. Entrambi i lotti sono di conformazione declive con sovrastanti circa 150 piante di ulivo di età stimata in circa 40/50 anni, attualmente non in produzione. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà. Valore di stima del bene: € 36.673,00.
Come indicato in perizia (cfr. planimetria allegata alla perizia) la viabilità di accesso attraversa anche mappali non oggetto di pignoramento - insiste altresì

all'interno della particella n. 484 la particella preclusa n.185 che non risulta inserita nel pignoramento.
Gli immobili sono liberi dai precedenti occupanti.
Il perito ha applicato alla stima un valore di deprezzamento per l'eliminazione di usi civici pari ad Euro 5.000,00, come motivato in perizia, indicando un valore finale di stima di € 309.041,00.

prezzo base Euro 130.380,00 - offerta minima non inferiore ad Euro 97.790,00

offerte in aumento non inferiori ad Euro 3.000,00

SECONDO LOTTO* = *Bene N° 3 - Fabbricato rurale ubicato a Sonnino (LT) - via Valle Castagna, consistente in un'abitazione al piano terra circondata da terreni agricoli coltivati ad uliveto. Tale fabbricato è costituito da un edificio principale composto da due stanze ed un bagno, con ripostiglio e locale servizio limitrofi; la superficie utile netta della abitazione è di mq. 22,50, quella del ripostiglio è di mq. 7,05, la copertura è a tetto. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 242, Categoria A3, al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 242. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà. Valore di stima del bene: € 14.312,00.
Bene N° 4 - Terreno agricolo con coltivazione ad uliveto ubicato a nord di via Valle Castagna ove trovasi il piccolo fabbricato di cui sopra (bene n°3); la conformazione del terreno è declive e di forma irregolare, vi sono circa 300 piante di ulivo dell'età presunta di circa 40/50 anni. Attulalmente tale uliveto non è in produzione ed è identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Partt. 79 – 164 – 165 – 166 – 243. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà. Valore di stima del bene: € 54.320,00. ***Bene N° 5*** - Terreno agricolo ubicato ove sopra, in parte a nord ed in parte a sud di via Valle Castagna. La conformazione dei terreni è declive e di forma irregolare, vi sono circa 400 piante di ulivo dell'età presunta di circa 40/50 anni. Attulalmente l'uliveto non è in produzione ed è identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Partt. 96 porz. 1 – 96 porz. 2 – 150 – 151 – 230 porz. 1 – 230 porz. 2 – 235. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà. Valore di stima del bene: € 74.550,00.
Gli immobili sono liberi dai precedenti occupanti.
Il perito ha applicato alla stima un valore di deprezzamento per oneri di regolarizzazione urbanistica e di demolizione delle porzioni abusive e regolarizzazione edilizia pari ad Euro 4.000,00, nonché per eliminazione di usi civici di Euro 5.000,00, come motivato in perizia, indicando un valore finale di stima di € 134.182,00.

prezzo base Euro 56.610,00 - offerta minima non inferiore ad Euro 42.460,00

offerte in aumento non inferiori ad Euro 2.000,00

informazioni e visite degli immobili posti in vendita possono essere richieste previo appuntamento attraverso il sito internet ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche, ovvero attraverso la e-mail *studioprisco1@tin.it*.

Modalità delle offerte

- **le offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica entro le ore 13:00 dell'8 FEBBRAIO 2027,** giorno precedente a quello fissato per la vendita; esse debbono avere il contenuto di cui all'art.12 del decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n.32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art.13 dello stesso decreto e si intendono

depositate, secondo l'art.14 e salvo il disposto dell'art.15 in caso di malfunzionamenti del sistema, nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

NEL DETTAGLIO ai sensi della sopra 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 e deve contenere: **a)** i dati identificativi dell'offerente con l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA, ovvero i dati del procuratore legale qualora l'offerta sia fatta per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c. **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, **c)** l'anno e 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, **g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, **h)** il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento (non inferiore a giorni 120), **i) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari al 20% del prezzo offerto**, **l)** la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **m)** l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del suddetto bonifico, **n)** l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento, **o)** l'eventuale numero di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste, **p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia depositata agli atti della procedura**.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale ad es. un codice di previdenza sociale o altro equivalente - 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 (copia della contabile di avvenuto pagamento), **b)** se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), **c)** se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, **d)** se l'offerente è una persona giuridica, copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del documento da cui risultino i poteri, ovvero la procura che ne giustifichi i poteri (ad es. certificato del Registro delle Imprese o procura notarile), **e)** se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata dagli altri offerenti a colui che effettua l'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente: **a)** sottoscrivendola con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata PEC, anche non intestata tale casella all'offerente, oppure **b)** trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata specifica per la vendita telematica cd. PEC-ID intestata all'offerente e, 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 D.P.R. 11.2.2005 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 26.2.2015 n.32.

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

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge, con modalità telematica (tramite 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 ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo).

- Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente cauzioni di seguito indicato, 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 delegato non riscontri l'accredito delle somme sul suddetto conto corrente cauzioni, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dalla circostanza che il pagamento sia stato effettuato.

  Il conto corrente sul quale effettuare i bonifici delle cauzioni relative alle offerte è identificato con il seguente IBAN IT93B0326822300052849400440 (beneficiario Aste Giudiziarie Inlinea Spa) gestito dalla piattaforma telematica della vendita www.Astetelematiche.it.
- L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile.
- In sede di vendita si procederà, preliminarmente, alla verifica di ammissibilità delle offerte.

Modalità della vendita

- **NELL'IPOTESI VI SIA UNA SOLA OFFERTA** ed essa sia pari o superiore al valore base la stessa sarà senz'altro accolta, se invece essa fosse inferiore al valore base, richiamato dall'art.572 comma 2 c.p.c. e indicato nell'avviso di vendita, ma comunque in misura non superiore ad un quarto e quindi non inferiore all'offerta minima come indicata nell'avviso di vendita, si procederà secondo quanto previsto dall'art.572 comma 3° c.p.c. qualora ricorrano le condizioni ivi indicate e non sussistano istanze di assegnazione ex artt.588 e 589 c.p.c..
- **NELL'IPOTESI VI SIANO PIÙ OFFERTE VALIDE**, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c., la quale si svolgerà secondo il sitema della vendita asincrona di cui all'art.24 del decreto del Ministero dell Giustizia 26.2.2015 n.32, nel lasso temporale e con le modalità appresso indicate.

  MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA DI VENDITA ASINCRONA nell'ipotesi di gara tra più offerenti, essa verrà iniziata immediatamente dopo l'esame della validità delle offerte e si svolgerà con la modalità telematica della vendita asincrona, secondo la procedura appresso indicata, secondo le norme di cui all'art.573 c.p.c. e le modalità di cui all'art.24 del decreto Ministero della Giustizia n.32/2015, **con termine alle ore 15:00 del giorno 11 FEBBRAIO 2027 entro il quale gli offerenti potranno depositare offerte in aumento**, mediante rilanci compiuti sull'offerta più alta nell'ambito del suddetto lasso temporale, e ciascuna offerta in aumento dovrà essere non inferiore a quella sopra fissata per i rispettivi lotti.

  La gara avrà luogo mediante plurimi rilanci, che i partecipanti ammessi potranno effettuare esclusivamente on-line tramite l'area riservata del gestore del portale

della vendita telematica, il quale comunicherà ogni rilancio effettuato ai rispettivi indirizzi di posta elettronica e/o sms dei partecipanti.
Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti precedenti la scadenza del lasso temporale fissato, la gara sarà automaticamente prolungata di ulteriori quindici minuti, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, entro comunque un massimo di ventiquattro prolungamenti, per un totale massimo di sei ore.
Il giorno 12 FEBBRAIO 2027 alle ore 11:00 si svolgerà quindi l'esame della gara tra i plurimi offerenti e verranno adottate le determinazioni finali sulle offerte e la conseguente aggiudicazione.

- **L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo**, dedotta la cauzione del 20% già prestata, oltre gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita, determinati provvisoriamente e salvo conguaglio nel 20% del prezzo complessivo, **entro il termine indicato nell'offerta o, in ogni caso, entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, termini perentori e in nessun caso prorogabili**, mediante bonifico sul conto corrente ordinario della procedura che verrà in seguito indicato dal professionista delegato – le somme versate saranno quindi imputate, ai sensi dell'art.1993 c.c., prima al pagamento degli oneri e spese e poi al pagamento del saldo prezzo.
- **Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario** concesso ai sensi del T.U. 16.7.1905 n.646 richiamato dal D.P.R. 21.1.1976 n.7, ovvero ai sensi dell'art.38 del D.Lgs. 10.9.1993 n.385, l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art.41 D.Lgs. 385/93, corrispondere il corrispettivo di aggiudicazione direttamente alla banca mutuante sino a concorrenza del credito da essa vantato, producendo contestualmente al delegato l'originale della quietanza dell'istituto mutuante con data dell'ordinativo pari o precedente al predetto termine, nonché versare alla procedura a mezzo bonifico sul relativo conto corrente, dedotta la cauzione già versata, il deposito spese del 20% oltre una ulteriore quota del 10% del residuo prezzo per le spese di trasferimento, salvo eventuale conguaglio e con restituzione dell'eccedenza, ed oltre all'eventuale residuo prezzo eccedente il credito dovuto alla banca.
- **In caso di inottemperanza all'integrale versamento entro il ridetto termine perentorio, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione** - inoltre, se il prezzo che verrà ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello della precedente vendita in cui lo stesso si era reso aggiudicatario, l'inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, come sancito dall'art.587 comma 2 c.p.c..
- 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 effettuata a corpo e non a misura per cui ogni eventuale differenza di misura non può dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà 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 da eventuali necessità di adeguamento di impianti e certificazioni alle leggi vigenti, nonché spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o 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, che se esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura.

- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione sarà attuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, **su istanza dell'aggiudicatario da presentare contestualmente al versamento del saldo prezzo ovvero entro i successivi dieci giorni**; in mancanza della suddetta istanza l'esecuzione dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

==========

Copie dell'ordinanza di vendita, della perizia del consulente tecnico d'ufficio e del presente avviso, sono disponibili con richiesta alla email *studioprisco1@tin.it* e sono pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet *www.astegiudiziarie.it* – *www.fallcoweb.it* – *www.tribunale.latina.giustizia.it*.

Latina, 9 settembre 2026

il delegato Avv. Mario Prisco

AVVOCATO
MARIO PRISCO
09.09.2026
18:28:26
GMT+02:00