

TRIBUNALE DI LATINA
ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E.I. 350/2024
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Enrica Iorio, professionista delegato alla vendita in virtù della delega conferitale dal Tribunale di Latina, Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elena Saviano, all'esito dell'udienza del 13.05.2026, nella procedura esecutiva immobiliare recante n. 350/2024 R.G.E.I., a norma degli artt. 490 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 06 OTTOBRE 2026 alle ore 11:00 (undici)**, presso il proprio studio sito in Latina (LT) Via Enrico Toti n. 48, procederà alla vendita telematica asincrona attraverso il Gestore ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. Si precisa che alla data fissata per la vendita, innanzi indicata, il delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, si procederà all'avvio della gara nella forma della vendita asincrona con modalità telematica ai sensi dell'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

Le offerte dovranno pervenire entro le ore 11:00 del giorno precedente quello fissato per la verifica dell'ammissibilità delle offerte, e, quindi, entro le ore 11:00 del giorno 05 OTTOBRE 2026, con le modalità infra specificate.

DESCRIZIONE BENE: LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio ubicato a Latina (LT) - Via Pablo Picasso n. 58, edificio N4, interno 9, piano T-1.

Trattasi della proprietà superficiaria di un locale commerciale sito a Latina (LT) e precisamente in Via Pablo Picasso n. 58, all'interno del noto centro commerciale "MORBELLA". L'immobile, ubicato nell'edificio denominato "N4" ed identificato con l'interno n. 9, si compone di due livelli fuori terra, al piano terra si trova il locale "negoziò" di superficie utile lorda pari a circa 64 mq e al piano primo la zona "deposito", di superficie utile lorda pari a circa 55 mq. I due livelli comunicano internamente tramite una scala e il livello superiore altresì, sebbene sprovvisto di accesso esterno d'ingresso, è raggiungibile esternamente tramite rampa e ballatoio comune perimetrale. L'area commerciale è provvista di molti servizi ed è dotata di parcheggi. Il locale versa in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, considerando che l'attuale stato dei luoghi rileva la presenza di lavori edili recenti di ristrutturazione interna presumibilmente non ultimati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 170, Part. 79, Sub. 124, Zc. 1, Categoria C1

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

Si precisa che la titolarità del diritto di superficie potrà essere trasferita a terzi che accettano di subentrare in tutti gli obblighi e condizioni di cui alle Convenzioni stipulate dal Comune di Latina, allegate alla perizia di stima, a cui si rimanda.

CONFINI: L'immobile confina con: - area esterna (camminamento) BCNC sub. 145 (al piano terra) e BCNC sub. 146 (al piano primo); - negozio sub. 123; - negozio sub. 125.

SITUAZIONE URBANISTICA, CATASTALE, REGOLARITA' EDILIZIA risultante dalla relazione di stima/perizia: Non sussiste corrispondenza catastale. L'attuale stato dei luoghi rilevato risulta difforme rispetto alla planimetria catastale (ultima in atti) del 24/02/1990, relativamente a una diversa distribuzione interna e alla presenza di una finestra al piano primo sul lato corto posteriore del locale. Pertanto risulta necessario un aggiornamento catastale planimetrico tramite presentazione "DOCFA", stimabile in circa € 500,00. Il "Centro Commerciale Morbella", ove ricade l'immobile in oggetto, ricade in Zona di Espansione e sottozona Q3 di Piano Regolatore Generale del Comune di Latina. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali. L'immobile risulta agibile. Il "Centro Commerciale Morbella", ove ricade l'immobile in oggetto, risulta realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi: - Concessione Edilizia n. 145 del 09/08/1986; - Concessione Edilizia in Variante n. 163 del 10/05/1990. In data 07/06/1997 viene rilasciato Permesso di Abitabilità e di Uso n. 29844. Si precisa che tale Permesso (parziale) ricomprende anche l'immobile in oggetto identificato catastalmente al Foglio 170, particella n. 79, subalterno 124. Lo stato dei luoghi rilevato si dimostra difforme rispetto al progetto allegato alla C.E. in Variante n. 163/1990, relativamente a una diversa distribuzione interna e all'inserimento di una finestra al piano primo sul lato posteriore del locale. Dall'accesso agli atti e dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali e in base alle informazioni in possesso dell'esperto stimatore, non risultano depositate pratiche edilizie relative ai suddetti interventi, pertanto per regolarizzare quanto rilevato dal CTU sarà necessario presentare una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) il cui costo complessivo (diritti comunali, sanzioni e parcella del tecnico) può essere stimato in circa € 2.500,00.

Si precisa che dal punto di vista urbanistico il piano terra del locale ha destinazione "NEGOZIO" mentre il piano primo presenta destinazione "DEPOSITO".

PARTI COMUNI: Risultano parti comuni i camminamenti adiacenti alle vetrine del piano terra (bcnc sub. 145) e del piano primo (bcnc sub. 146).

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI risultante dalla relazione di stima/perizia: Il Comune di Latina, con Convenzione del 24/04/1986, Rep. 2366, Racc. 798 (Costituzione del diritto di superficie su area comunale sita in piano di zona "167" Quartiere Q/3 destinata a centro commerciale ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865), ha concesso in diritto di superficie

l'area comunale sita in Latina in piano di zona "167" Quartiere Q/3, per la realizzazione di un centro commerciale. Lo stesso Comune ha affidato quindi alla suddetta società concessionaria la gestione del Centro Commerciale con una concessione della durata di anni 99 (rinnovabile), assegnando in uso il suolo di proprietà comunale necessario per la realizzazione del Centro Commerciale e per la gestione continuativa del medesimo per tutto l'arco di durata della concessione.

ONERI CONDOMINIALI: Per il locale in oggetto, alla data del 31/12/2025, risultano pendenze condominiali pari a € 7.732,59. Dal bilancio preventivo riferito all'annualità 01/01/2026 al 31/12/2026 risultano oneri condominiali/spese annuali di € 2.640,79.

Il bene in oggetto rientrerebbe nel Consorzio del Centro Morbella.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici rilevati dal CTU incaricato e riportati nella Perizia Estimativa dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Oneri condominiali: € 2.640,79 annui circa (euro duemilaseicentoquaranta/79).

Disponibilità del bene: *libero*.

PREZZO BASE D'ASTA: € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)

Offerta minima 75% del valore asta: € 108.750,00 (euro centoottomilasettecentocinquanta/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.900,00 (euro duemilanovecento/00)

L'immobile pignorato oggetto di vendita è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal CTU incaricato che deve essere integralmente consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per ogni aspetto inerente l'immobile oggetto del presente avviso di vendita ed anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile stesso.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., 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'.

Nel dettaglio, 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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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 e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'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 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.

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) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- 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;
- 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);
- 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;
- 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);
- 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.

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), con causale "versamento cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura;

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 rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 'offertapvp.dgsia@giustiziacert.it'.

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).

VERSAMENTO CAUZIONE: L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sull'apposito conto acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 – **IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104 TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA,** con causale “versamento cauzione”, senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita 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 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. **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 nel lasso temporale, non inferiore a ventiquattro ore e non superiore a quarantotto, indicato nell'avviso di vendita.

SI PRECISA CHE

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, 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.

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.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato 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 nella predetta norma (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare).

Il delegato, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'immobile sia abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare. Comunicherà, altresì, se l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione, ovvero l'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso.

Laddove trattasi di immobile non abitato dall'esecutato, l'ordine di liberazione potrà essere emesso anche precedentemente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

Comunque, soltanto l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex art. 560 c.p.c. avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

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, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina, Via Giosuè Carducci n. 17/31 – **IBAN 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 forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio, a mezzo bonifico sul conto corrente indicato dal professionista delegato acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina – Via Giosuè Carducci n. 17/31 – **IBAN IT 52 R 08327 14700 000000310102 (TRIB. LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI-DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE).**

Ai sensi dell'art. 585 comma 5 c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e

penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 22.11.2007 n. 231.

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% (dieci per cento), 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.

OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista 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 e delle prescrizioni contenute nella ordinanza di vendita.

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 espressamente 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, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza. 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 state 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.

DISPOSIZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ASINCRONA

Il professionista delegato è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2 primo comma lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

Il Gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto è individuato in: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica indicati nel presente avviso. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.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/presenza 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 tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la deliberazione del professionista sulla validità delle offerte.

La durata della gara sarà di ore 48 (quarantotto), con inizio alle ore 11:00 (undici) del giorno 06 OTTOBRE 2026 e con termine alle ore 11:00 (undici) del giorno 08 OTTOBRE 2026.

La gara si svolge esclusivamente con le modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, ossia '*...mediante rilanci computi [sull'offerta più alta] nell'ambito di un determinato lasso temporale*'. 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.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, dunque il giorno **09 OTTOBRE 2026 alle ore 11:00**. 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.

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): a) maggior importo del prezzo offerto; b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; d) 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 - mediante l'apposita funzione di "chiusura asta" presente sulle piattaforme dei gestori della vendita telematica - a dare disposizione immediata al gestore di girare il bonifico dell'aggiudicatario che ha depositato l'offerta telematica sul CIT dedicato della procedura 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.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine

ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione e che il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. L'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, come sopra specificato.

Laddove il bene aggiudicato 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, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore, 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 dieci giorni dalla comunicazione dell'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 dovuto a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico). Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine indicato, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa. 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.

*** **

Si precisa che la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, indicato 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.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo aste@fallco.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale ed accettazione della relazione peritale e dei relativi allegati (questi ultimi consultabili previa richiesta al delegato);

- la conoscenza e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it tramite il sistema "Rete Aste Real Estate". secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita; oltre al sito web del Tribunale;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl.

Maggiori informazioni presso il Custode giudiziario e Delegato alle Vendite, Avv. Enrica Iorio con studio in Latina (LT) Via E. Toti n. 48 – Tel. 3479007353 – Email enricaiorio@virgilio.it – Pec enricaiorio@pec.it

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita, si applicano le vigenti norme di legge.

Latina, 25/06/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Enrica Iorio