Avv. Giuseppe Merola
Via Menenio Fiore n.19
04022 Fondi (LT)
g.merola@libero.it
tel 0771/502323 cell. 338/8527181

TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il professionista delegato Avv. Giuseppe Merola, con studio in Fondi (LT), Via Menenio Fiore n. 19,

vista l'ordinanza di delega conferita dal G.E., Dott.ssa Alessandra Lulli, in data 2 marzo 2026, nel procedimento di divisione giudiziale endoesecutiva **N. 4992/25 R.G.,** promossa da Fino 2 Securitisation S.r.l.;

visti gli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **19 gennaio 2027**, alle **ore 17,00** (diciassette), procederà alla **vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it**, degli immobili, in calce meglio descritti, alle seguenti condizioni e modalità:

- gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, 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 del gestore **www.fallcoaste.it.**
  Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
- **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13 del giorno 18 gennaio 2027 inviandole all'indirizzo 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 c.p.c., "*nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia*"

Avv. Giuseppe Merola
Via Menenio Fiore n.19
04022 Fondi (LT)
g.merola@libero.it
tel 0771/502323 cell. 338/8527181

- 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 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 D.M. 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita), 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 (**Avv. Giuseppe Merola**); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; 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.

b) 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

Avv. Giuseppe Merola
Via Menenio Fiore n.19
04022 Fondi (LT)
g.merola@libero.it
tel 0771/502323 cell. 338/8527181

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) **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) 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**; 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.
2) **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 alleghi 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

Avv. Giuseppe Merola
Via Menenio Fiore n.19
04022 Fondi (LT)
g.merola@libero.it
tel 0771/502323 cell. 338/8527181

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.

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 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), 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 sull'ammissibilità dell'offerta, giacché, qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse, il sottoscritto professionista non riscontri l'accredito delle somme sul libretto intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto 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 c.p.c., 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 c.p.c. 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 di quarantotto ore.
1) 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 la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31 **– IT 06 T 08327 14700 000000310104 (**TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA.**).** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
2) **Il bonifico, con causale "PROCEDURA n. 4992/2025 R.G.", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Avv. Giuseppe Merola
Via Menenio Fiore n.19
04022 Fondi (LT)
g.merola@libero.it
tel 0771/502323 cell. 338/8527181

3) **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**
4) 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.
5) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.fallco.it. 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, sopra indicati.
6) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica 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 da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
7) 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 ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
8) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il 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;
9) Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli

Avv. Giuseppe Merola
Via Menenio Fiore n.19
04022 Fondi (LT)
g.merola@libero.it
tel 0771/502323 cell. 338/8527181

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.

10) Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
11) 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.
12) Il rilancio minimo non potrà essere inferiore al 2% 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 sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.
13) **La gara avrà la durata di 48 ore, a partire quindi dalle ore 17,00** del **19 gennaio 2027 alle ore 17,00 del 21 gennaio 2027**, salvo gli eventuali prolungamenti di cui al precedente punto 17).
14) **La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara** verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato - pertanto **alle ore 17,00 del 22 gennaio 2027**. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.
15) 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):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

Avv. Giuseppe Merola
Via Menenio Fiore n.19
04022 Fondi (LT)
g.merola@libero.it
tel 0771/502323 cell. 338/8527181

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

22) Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

23) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato e seguito dal numero della procedura; le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

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

24) gli immobili verranno posti in vendita in numero – lotto unico - come in calce descritto;

25) tra il compimento delle formalità di pubblicità straordinaria e l'esperimento di vendita dovrà decorrere il termine minimo di giorni 45;

SI PRECISA CHE:

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 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

Avv. Giuseppe Merola
Via Menenio Fiore n.19
04022 Fondi (LT)
g.merola@libero.it
tel 0771/502323 cell. 338/8527181

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

b) 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.

c) 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 20%, 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 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 mediante consegna al professionista come indicato al precedente punto 23). 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.

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 ricava dalla vendita

Avv. Giuseppe Merola
Via Menenio Fiore n.19
04022 Fondi (LT)
g.merola@libero.it
tel 0771/502323 cell. 338/8527181

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 c.p.c.
Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

-Diritto di piena proprietà dell'**appartamento** ubicato a **Fondi (LT) - VIA CHIANCARELLE N. 654 (loc. Salto di Fondi)**, piano TERRA. Trattasi di appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato di maggiore volumetria pluripiano sito in una zona extra urbana a prevalente carattere agricolo. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è così composta: ingresso, stanza pluriuso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Completa la proprietà un'ampia area giardinata su cui insiste una tettoia in legno lamellare, stabilmente infissa al suolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 19, Sub. 14, Categoria A2, Graffato part 136 sub 1 **PREZZO BASE 167.775,00 (centosessantasettemilasettecentosettantacinque,00). OFFERTA MINIMA 125.831,25 (centoventicinqueottocentotrentuno,25). Aumento minimo in caso di gara € 3.355,00 (tremilatrecentocinquantacinque,00).**

Per le regolarità urbanistica, edilizia si fa riferimento alla perizia pubblicata sul sito www.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.it.
Per il 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:

- assistenza: 0444/346211.
- email: aste@fallco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 12:30 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

Avv. Giuseppe Merola
Via Menenio Fiore n.19
04022 Fondi (LT)
g.merola@libero.it
tel 0771/502323 cell. 338/8527181

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e relativi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it.
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e relativi allegati sul sito internet www.fallcoaste.it.
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Gruppo eBay

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario, Avv. Giuseppe Merola – Via Menenio Fiore n. 19 – 04022 Fondi (LT) - tel. 0771502323 cell. 338 8527181.

Fondi, lì 31 ottobre 2026

Avv. Giuseppe Merola