

REGOLAMENTO DI VENDITA

Tribunale di Latina
Liquidazione Controllata n. 3/2024 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Marco Pietricola
Liquidatore: Avv. Simona Scipione

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Simona Scipione, in qualità di Liquidatore della Procedura in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura attraverso la modalità dell'asta *on line* (vendita telematica asincrona) ai sensi dell'art. 216 C.C.I.L., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it (vendita telematica asincrona)

Annuncio n.33846.2

Lotto 2 - Fabbricati agricoli con terreno a Sonnino (LT)

Fabbricati agricoli con terreno a Sonnino (LT), Località Maruti, Via di Pizzo Pantano 4 - RACCOLTA OFFERTE

I fabbricati hanno una superficie complessiva di 495 mq, mentre il terreno agricolo ha una superficie pari a 3.500 mq.

Gli immobili sono costituiti da diversi manufatti connessi all'attività agricola, così distinti:

- fienile: struttura aperta su terra battuta con superficie coperta di mq 70,00, h max= m 4,00 e h min= m 5,00;
- magazzino (ex stalla per ricovero bovini): struttura in muratura con tetto a due falde coperto di tegole, superficie lorda di mq 110,00, h max= m 4,60 e h min= m 3,30;
- magazzino: locale al piano terra del fabbricato residenziale allo stato rustico con superficie lorda di mq 60,00 e h=m 2,30;
- cucina rustica, forno poderale e rimessa: il fabbricato comprende il locale cucina che sviluppa una superficie lorda di mq 50,00, h= m 2,95 e, ai due lati, il forno allo stato rustico e una tettoia per rimessa;
- porcile e pollaio: struttura precaria con superficie lorda di mq 20,00;
- concimaia: struttura al di sotto del piano terra con superficie di mq 125,00;

- sala mungitura e sala latte: corpi in muratura posti in adiacenza all'attuale stalla con superficie lorda di mq 60,00 e h= m 3,10;
- corte comune: superficie mq 2.500,00

Il terreno agricolo è di qualità seminativo, forma geometrica irregolare, giacitura pianeggiante, con fronte strada su Via di Pizzo Pantano.

Si segnala l'esistenza di usi civici (diritto di pascolo) a favore del Comune di Sonnino.

Catasto Fabbricati del Comune di Sonnino al Foglio 47:

Particella 190 - Sub 2 - Categoria D/10 - Rendita Catastale € 904,40

Catasto Terreni del Comune di Sonnino al Foglio 47:

Particella 69 - Qualità Seminativo/Seminativo Irriguo - R.D. € 66,17 - R.A. € 32,11

Prezzo Base: € 93.919,20 (euro novantatremilanovecentodiciannove/20) oltre oneri se dovuti

Offerta minima: € 70.439,40 (euro settantamilaquattrocentotrentanove/40) oltre oneri se dovuti

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo: € 1.000,00

Annuncio n.33846.3

Lotto 3 - Stalla a Sonnino (LT)

Stalla a Sonnino (LT), Località Maruti, Via di Pizzo Pantano 4 - RACCOLTA OFFERTE

L'immobile ha una superficie complessiva di 497,40 mq.

È costituito da un capannone adibito a stalla per ricovero bovini, ha una struttura con montanti e capriate in profilati di ferro ancorati a terra su cordoli in cemento armato. La copertura a due falde è costituita da lastre ondulate in fibrocemento, le pareti di tamponamento sono in blocchetti di cemento e il pavimento è in battuto di cemento lavabile. Il fabbricato è privo di intonaci interni ed esterni, nonché di infissi. L'ambiente è unico ma risulta suddiviso in varie zone, quali: mangiatoia, alimentazione, ricovero e zona di esercizio. Fanno parte della stalla un piccolo wc e, anche se hanno in catasto un diverso identificativo (part. 190 sub 2), i seguenti annessi: - sala mungitura e sala latte, poste in adiacenza e costituite da una struttura in blocchetti di cemento non intonacati e copertura leggera con travi in ferro; - concimaia e bottini, al di fuori della stalla e realizzati in c.a. impermeabilizzato per evitare scoli nel terreno limitrofo.

La superficie coperta del capannone è di circa 450 mq, con un'altezza massima di m 5,40 e un'altezza minima di m 4.

Si segnala l'esistenza di servitù a favore del Demanio Pubblico dello Stato.

Si segnala l'esistenza di usi civici (diritto di pascolo) a favore del Comune di Sonnino.

Catasto Fabbricati del Comune di Sonnino al Foglio 47:
Particella 192 - Categoria D/10 - Rendita Catastale € 500,80

Prezzo Base: € 125.742,72 (euro centoventicinquemilasettecentoquarantadue/72) oltre oneri se dovuti
Offerta minima: € 94.307,04 (euro novantaquattromilatrecentosette/04) oltre oneri se dovuti
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo: € 1.000,00

Annuncio n.33846.4

Lotto 4 - Terreni agricoli a Sonnino (LT)

Terreni agricoli a Sonnino (LT), Località Monte Castello, Via Vidimina - RACCOLTA OFFERTE

I terreni hanno una superficie complessiva di 4.270 mq.
Trattasi di tre terreni agricoli coltivati ad uliveto, di forma geometrica per lo più regolare e giacitura collinare.
Al momento risultano coltivati ma si presentano in uno stato conservativo non curato.

Si segnala l'esistenza di servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della particella 170 del foglio 48 nel Comune di Sonnino, a favore delle particelle 231 e 232 confinanti.

Si segnala l'esistenza di usi civici (diritto di pascolo) a favore del Comune di Sonnino.

Catasto Terreni del Comune di Sonnino al Foglio 48:
Particella 170 - Qualità Seminativo/Uliveto - Superficie 2.520 mq - R.D. € 3,32 - R.A. € 1,87
Particella 169 - Qualità Uliveto - Superficie 1.720 mq - R.D. € 2,22 - R.A. € 1,15
Particella 236 - Qualità Uliveto - Superficie 30 mq - R.D. € 0,04 - R.A. € 0,02

Prezzo Base: € 6.832,00 (euro seimilaottocentotrentadue/00) oltre oneri se dovuti
Offerta minima: € 5.124,00 (euro cinquemilacentotrentaquattro/00) oltre oneri se dovuti
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo: € 250,00

Si precisa che:

- come da integrazione di perizia del 16/07/2026 a cura del Perito Esperto Geom. Giuseppe Colaguori, allegata alla scheda annuncio, si dà atto che alla data della presente perizia (e del suo aggiornamento), risulta regolarmente trascritta la dichiarazione di successione per causa di morte del sig. *Omissis* (deceduto il 04/06/2021), trascritta a Latina in data 14/03/2022 ai nn. 6384/4738, dalla quale risulta la devoluzione del bene in favore della sig.ra *Omissis* quale erede-coniuge.

Non risulta, allo stato, trascritta l'accettazione dell'eredità ai sensi dell'art. 2648 c.c.

In occasione del trasferimento del Lotto 1 (atto Notaio Zhara Pecchia del 25/06/2026, Rep. 6347/4846), è stata eseguita la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in favore della sig.ra *Omissis*, limitatamente ai beni oggetto di tale trasferimento (Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate di Latina, Reg. Gen. 17114 – Reg. Part. 12932 del 30/06/2026). Per il presente bene, ai fini della continuità delle trascrizioni e della regolare stipula del futuro atto di trasferimento, si segnala l'opportunità che il Notaio rogante proceda, in occasione della vendita, alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità sul bene medesimo, secondo le modalità già adottate per il Lotto 1.

- Le spese per la predetta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità sono a carico dell'aggiudicatario.

DATA INIZIO RACCOLTA 16/10/2026 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 30/11/2026 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato all'acquisto a registrarsi al sito www.gobidreal.it ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma www.gobidreal.it, nel rispetto delle condizioni del presente avviso di vendita e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovranno accedere alla pagina dell'annuncio di vendita sul portale www.gobidreal.it e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".

L'utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'acquisto del lotto in vendita ed a confermare la cifra offerta.

Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'utente si è registrato al portale, all'indirizzo gobidreal@pec.it, unitamente alla copia contabile della cauzione versata e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nel modulo offerta e nella

pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il codice causale rilasciato dal sistema in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo.

L'utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti **documenti**:

- copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale;
- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione); se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare.
- se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se privo dei poteri occorrenti alla firma o se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta non è efficace se inferiore all'importo sopraindicato quale offerta minima, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

A seguito del termine della raccolta offerte, si procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, verificando la congruità dell'importo offerto, la regolarità formale e, quindi, l'ammissibilità delle offerte stesse.

Le decisioni di tutti gli Organi della Procedura sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - si potrà procedere ad aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del Buyer's Premium da parte dell'aggiudicatario in favore di GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di

vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gobidreal.it (FASE 2).

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gobidreal.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gobidreal.it, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gobidreal.it avrà la durata di almeno 3 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata, automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il Liquidatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale www.gobidreal.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara **o dell'eventuale periodo di estensione.**

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi

dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

Esaurite le operazioni di vendita il Liquidatore informerà l'acquirente definitivo e lo inviterà **dal Notaio designato dalla Procedura** per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro **10 giorni** dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium (oltre Iva), mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

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

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium (oltre IVA) spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI*

Da - a	€ 0,00	€ 400.000,00	4%
Da - a	€ 400.000,00	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.000,00		2%

* con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's Premium risulti inferiore).

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopracitata.

CONDIZIONI GENERALI

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, 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 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.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

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

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il Liquidatore, anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.gobidreal.it.

Il presente avviso di vendita sarà comunicato dal Liquidatore a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura ed ai titolari di una causa legittima di prelazione.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02/86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del Liquidatore
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Latina lì, 12/10/2026

Il Liquidatore

SCIPIONE SIMONA
2026.10.12 13:13:14



Sede Legale

Sede Operativa