Marco Coppacchioli
Dottore Commercialista e Revisore Legale

1TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzioni Immobiliari

Secondo avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto DR. MARCO COPPACCHIOLI CF CPPMRC86B20A341G, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di LATINA ex art. 591 bis c.p.c. in data 11 giugno 2026 nel procedimento esecutivo **n. 51/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 GENNAIO 2027 alle ore 12:00,** presso il proprio studio APRILIA (LT), Via PIEMONTE n. 38, procederà alla vendita telematica asincrona (secondo tentativo) tramite la piattaforma www.fallcoaste.it, dei seguenti beni immobili (Lotto unico), 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.fallcoaste.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

04011 Aprilia (LT) - Via Piemonte n. 38 - M. 328 4899547
P.iva 02840390591 - C.F. CPP MRC 86B20 A341G
Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al n. 1331
Registro Revisori n. 175683 D.M. del 30.9.2015 Gazzetta Ufficiale n. 79 del 13.10.2015

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti di legge, delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la relativa domanda dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Resta inteso che la procedura non presta alcuna garanzia circa la sanabilità delle difformità urbanistiche né circa l'accoglimento della domanda, restando a esclusivo carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri, i costi e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione o, qualora questa non sia consentita, per il ripristino dello stato dei luoghi.

Gli immobili saranno trasferiti liberi dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento, che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Restano ferme le eventuali formalità non cancellabili o comunque destinate a prevalere sul trasferimento coattivo, ove risultanti dagli atti della procedura e dalla relazione dell'esperto stimatore.

La liberazione degli immobili sarà regolata dall'art. 560 c.p.c. e dalle disposizioni contenute nell'ordinanza di delega.

Qualora l'immobile sia abitato dal debitore esecutato o da componenti del suo nucleo familiare, l'ordine di liberazione non potrà, di regola, essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salvo che ricorra una delle ipotesi previste dall'art. 560 c.p.c. e, in particolare, qualora:

- sia ostacolato il diritto di visita dei potenziali acquirenti;
- l'immobile non sia adeguatamente tutelato o mantenuto in buono stato di conservazione per dolo o colpa del debitore o dei componenti del suo nucleo familiare;
- siano violati gli obblighi posti dalla legge a carico del debitore;
- venga meno l'utilizzo dell'immobile quale abitazione del debitore o del suo nucleo familiare.

Qualora l'immobile non sia abitato dal debitore esecutato o dal suo nucleo familiare, ovvero sia occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura, l'ordine di liberazione potrà essere

04011 Aprilia (LT) - Via Piemonte n. 38 - M. 328 4899547
P.iva 02840390591 - C.F. CPP MRC 86B20 A341G
Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al n. 1331
Registro Revisori n. 175683 D.M. del 30.9.2015 Gazzetta Ufficiale n. 79 del 13.10.2015

emesso anche prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, secondo le determinazioni del Giudice dell'esecuzione.

L'aggiudicatario potrà richiedere l'emissione dell'ordine di liberazione ovvero, qualora lo stesso sia già stato emesso, la sua attuazione. La relativa richiesta dovrà essere comunicata tempestivamente al professionista delegato.

L'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ai sensi dell'art. 560 c.p.c. sarà eseguita dal custode giudiziario a spese della procedura.

Qualora, invece, il rilascio dell'immobile debba essere conseguito in forza dell'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c., la relativa attività sarà eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Resta fermo che la procedura non garantisce l'immediata disponibilità materiale dell'immobile in data anteriore all'attuazione dell'ordine di liberazione o all'esecuzione dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Bene n. 1 - Appartamento ubicato in Monte San Biagio (LT), via Scalelle n. 37, piano terra (diritto di proprietà 1/1)

L'appartamento è situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio. L'appartamento è posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazioni al piano terra e un'abitazione al piano primo. L'abitazione è composta da: due camere, ingresso/cucina, bagno, un disimpegno per una superficie utile totale interna di mq. 47 circa; all'esterno, con ingresso indipendente, si trovano ripostigli e il portico di superficie utile totale di mq. 14 circa. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

04011 Aprilia (LT) - Via Piemonte n. 38 - M. 328 4899547
P.iva 02840390591 - C.F. CPP MRC 86B20 A341G
Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al n. 1331
Registro Revisori n. 175683 D.M. del 30.9.2015 Gazzetta Ufficiale n. 79 del 13.10.2015

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Biagio:

- foglio 17, particella 805, sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 244,03;

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile sub 2) ricade in 'Zona E' del Piano Regolatore Generale (zona agricola).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come indicato nella perizia dell'esperto stimatore, la costruzione risale a un periodo antecedente al 1 settembre 1967 e dopo tale data non è stato presentato nessun titolo abilitativo edilizio, fatta eccezione per una SCIA prot. 16327 del 7/11/2022, relativa alla realizzazione di un impianto di smaltimento dei reflui.

Nel 2011 l'unità immobiliare originaria è stata oggetto di un frazionamento che ha portato alla creazione di tre distinte unità immobiliari autonome.

Come si evince dalla perizia dell'esperto stimatore, gli impianti non sono dotati di conformità.

Per ulteriori dettagli tecnici si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Perez Roberto del 7/10/2025.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici 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.

Disponibilità del bene: il bene non è occupato;

Valore di stima del bene: € 59.672,00 (Euro cinquantanovemilaseicentosettantadue/00).

Bene n. 2 – appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) – Via Scalelle n. 37, piano terra (diritto di proprietà 1/1).

L'appartamento è situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento è posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazioni al piano terra e un'abitazione al piano primo. L'abitazione è composta da: due camere, ingresso/cucina, bagno, un disimpegno per una superficie utile totale interna di mq. 45 circa; all'esterno, con ingresso indipendente, si trovano due ripostigli e il portico di superficie utile totale di mq. 89 circa . L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Biagio:

- foglio 17, particella 805, sub. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 244,03;

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile sub 3) ricade in 'Zona E' del Piano Regolatore Generale (zona agricola).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come indicato nella perizia dell'esperto stimatore, la costruzione risale a un periodo antecedente al 1 settembre 1967 e dopo tale data non è stato presentato nessun titolo abilitativo edilizio, fatta eccezione per una SCIA prot. 16327 del 7/11/2022, relativa alla realizzazione di un impianto di smaltimento dei reflui.

Nel 2011 l'unità immobiliare originaria è stata oggetto di un frazionamento che ha portato alla creazione di tre distinte unità immobiliari autonome.

Come si evince dalla perizia dell'esperto stimatore, gli impianti non sono dotati di conformità.

Per ulteriori dettagli tecnici si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Perez Roberto del 7/10/2025.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici 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.

Disponibilità del bene: il bene non è occupato;
Valore di stima del bene: € 69.944,00 (Euro sessantanovemilanovecentoquarantaquattro/00).

Bene n. 3 – appartamento ubicato a Monte San Biagio (LT) – Via Scalelle n. 37, piano primo (diritto di proprietà 1/1).

L'appartamento è situato nell'immediata periferia del comune di Monte San Biagio, più precisamente alla contrada "Scalelle", Via Scalelle civico n. 37 con una distanza di circa 2,00 km dal centro di Monte San Biagio (all. 1). L'appartamento è posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, che comprende due abitazioni al piano terra e un'abitazione al piano primo.

L'abitazione in questione, è composta da: due camere, ingresso/cucina/soggiorno, bagno, un disimpegno, un salotto per una superficie utile totale interna di mq. 84,50 circa; all'esterno, si trovano tre balconi di cui due scoperti e uno coperto da tettoia di superficie utile totale di mq. 51,50 circa . L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 2,70.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Latina – Catasto dei Fabbricati del Comune di Monte San Biagio:

- foglio 17, particella 805, sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 325,37;

Situazione urbanistica e catastale:
L'immobile sub 4) ricade in 'Zona E' del Piano Regolatore Generale (zona agricola).

04011 Aprilia (LT) - Via Piemonte n. 38 - M. 328 4899547
P.iva 02840390591 - C.F. CPP MRC 86B20 A341G
Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al n. 1331
Registro Revisori n. 175683 D.M. del 30.9.2015 Gazzetta Ufficiale n. 79 del 13.10.2015

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come indicato nella perizia dell'esperto stimatore, la costruzione risale a un periodo antecedente al 1 settembre 1967 e dopo tale data non è stato presentato nessun titolo abilitativo edilizio, fatta eccezione per una SCIA prot. 16327 del 7/11/2022, relativa alla realizzazione di un impianto di smaltimento dei reflui.

Nel 2011 l'unità immobiliare originaria è stata oggetto di un frazionamento che ha portato alla creazione di tre distinte unità immobiliari autonome.

Come si evince dalla perizia dell'esperto stimatore, gli impianti non sono dotati di conformità.

Per ulteriori dettagli tecnici si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Perez Roberto del 7/10/2025.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici 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.

Disponibilità del bene: il bene è occupato dalla sig.ra *Omissis*;
Valore di stima del bene: € 120.240,00 (Euro centoventimiladuecentoquaranta/00).

<u>Gli immobili sub 2-3 e 4 saranno venduti in un unico LOTTO.</u>

Valore complessivo di stima dei beni: € 249.856,00 (Euro duecentoquarantanovemilaottocentocinquantasei/00)

Come indicato nella perizia dell'esperto stimatore, dal predetto valore sono detratti oneri di deprezzamento complessivamente quantificati in € 48.000,00, determinano un valore finale del LOTTO UNICO pari a € 201.856,00 (Euro duecentounomilaottocentocinquantasei/00), assunto quale prezzo base del primo esperimento di vendita

Essendo il primo esperimento di vendita andato deserto, il prezzo base del LOTTO UNICO per il **secondo esperimento di vendita** viene determinato in **€ 151.392,00** (Euro centocinquantunomilatrecentonovantadue/00).

Pertanto, per il secondo esperimento di vendita, sono stabilite le seguenti condizioni:

Prezzo base: € 151.392,00 (Euro centocinquantaunomilatrecentonovantadue/00),
Offerta minima: € 113.544,00 (Euro centotredicimilacinquecentoqaurantaquattro/00), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: importo pari al 10% del prezzo concretamente offerto. In caso di offerta pari all'offerta minima di € 113.544,00, la cauzione sarà pari a € 11.354,40.
Rilancio minimo di gara: € 3.500,00
Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** *** *** ***

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, 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 dei lotti in vendita presente sul portale 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 12,00 del giorno 11 GENNAIO 2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della

Giustizia.

L'offerta di acquisto e i relativi documenti allegati dovranno essere redatti e trasmessi esclusivamente con modalità telematiche, mediante il modulo web denominato "Offerta Telematica", messo a disposizione dal Ministero della Giustizia e accessibile dalla scheda della vendita pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche ovvero sul portale del gestore della vendita telematica.

Per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta è possibile procedere, alternativamente, con una delle seguenti modalità:

a) offerta sottoscritta con firma elettronica avanzata e trasmessa mediante posta elettronica certificata

L'offerta può essere sottoscritta con firma elettronica avanzata e trasmessa all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

mediante una casella di posta elettronica certificata, anche non intestata all'offerente.

Qualora la casella di posta elettronica certificata utilizzata per la trasmissione non sia intestata all'offerente, all'offerta dovrà essere allegata copia informatica, anche per immagine, della procura rilasciata dall'offerente al soggetto che provvede alla presentazione e alla trasmissione dell'offerta.

La procura dovrà essere conferita mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata.

In caso di offerta formulata da più persone, alla stessa dovrà essere allegata copia informatica, anche per immagine, della procura conferita, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti al soggetto che sottoscrive e trasmette l'offerta.

b) offerta trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica

In alternativa, l'offerta può essere trasmessa direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, cosiddetta PEC-ID, intestata all'offerente.

In tale ipotesi, la trasmissione dell'offerta sostituisce la sottoscrizione con firma elettronica avanzata, purché:

- **l'invio sia effettuato richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del D.P.R. 11 febbraio 2005 n. 68;**
- **il gestore del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica attesti,**

04011 Aprilia (LT) - Via Piemonte n. 38 - M. 328 4899547
P.iva 02840390591 - C.F. CPP MRC 86B20 A341G
Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al n. 1331
Registro Revisori n. 175683 D.M. del 30.9.2015 Gazzetta Ufficiale n. 79 del 13.10.2015

nel messaggio o in un suo allegato, di avere rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del titolare, in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta e i relativi allegati dovranno essere inviati esclusivamente al seguente indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente è pertanto tenuto a verificare che la trasmissione sia completata entro il termine indicato nel presente avviso per la presentazione delle offerte.

L'offerta e tutti i documenti allegati dovranno essere predisposti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, ed essere privi di elementi attivi.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015 (Resta fermo, per il cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea, l'obbligo di allegare la documentazione richiesta in ordine al permesso di soggiorno, al trattato internazionale applicabile o alla condizione di reciprocità); se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta e trasmessa, secondo una delle modalità sopra indicate, da uno dei genitori esercenti la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta e trasmessa, secondo una

delle modalità sopra indicate, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, nei limiti dei relativi poteri e previa autorizzazione del Giudice tutelare, ove necessaria;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, non soggetto a sospensione feriale, perentorio e non prorogabile, dilazionabile o rateizzabile, neppure dal Giudice dell'esecuzione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi, i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- se l'offerente è cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione europea, dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità ovvero dovrà essere indicato il trattato internazionale intercorrente tra lo Stato italiano e lo Stato di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni immobili nel territorio italiano; in mancanza, dovrà essere documentata o comunque verificata la sussistenza della condizione di reciprocità tra lo Stato di appartenenza dell'offerente e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo

della cauzione,da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.latina.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione come previsto dall'art. 585 c.p.c. (come meglio precisato nel prosieguo).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente Banca DI

04011 Aprilia (LT) - Via Piemonte n. 38 - M. 328 4899547
P.iva 02840390591 - C.F. CPP MRC 86B20 A341G
Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al n. 1331
Registro Revisori n. 175683 D.M. del 30.9.2015 Gazzetta Ufficiale n. 79 del 13.10.2015

Credito Cooperativo di Roma, agenzia 185 – Latina - intestato al **TRIBUNALE DI LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA** al seguente IBAN **IT 06 T 08327 14700 000000310104**, causale **'ASTA'** (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura)**,** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

È onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile affinché l'accredito risulti visibile sul conto cauzioni al momento della verifica di ammissibilità delle offerte; in difetto, l'offerta sarà dichiarata inammissibile, anche qualora il bonifico sia stato precedentemente disposto.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi della normativa vigente. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Il mancato pagamento dell'imposta di bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, ferma restando l'attivazione delle procedure previste per il recupero del tributo.

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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

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, sopra indicati.

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.**

Il professionista delegato procederà preliminarmente alla verifica dell'ammissibilità delle offerte presentate, in conformità agli artt. 571 e seguenti c.p.c., al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 e alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega.

Qualora sia presentata una sola offerta valida, il professionista delegato procederà come segue:

a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, procederà all'accoglimento dell'offerta e all'aggiudicazione del bene in favore dell'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore all'offerta minima indicata nel presente avviso, procederà all'accoglimento dell'offerta e all'aggiudicazione del bene, salvo che:

- ritenga, sulla base di circostanze specifiche e concrete da indicare nel verbale, che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore mediante una nuova vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista delegato disporrà un nuovo esperimento di vendita e ne darà comunicazione al Giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, procederà all'esame dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenti.

Qualora siano presentate più offerte valide, il professionista delegato avvierà la gara telematica asincrona tra gli offerenti, assumendo quale prezzo iniziale l'importo dell'offerta più alta.

La gara avrà inizio il giorno 12 gennaio 2027, immediatamente dopo l'apertura e la verifica di ammissibilità delle offerte, e terminerà alle ore 12:00 del giorno 14 gennaio 2027, salvo eventuali prolungamenti automatici di seguito indicati.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 ore.**

All'esito della gara, il professionista delegato individuerà la migliore offerta e procederà come segue:

a) se la migliore offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, procederà

04011 Aprilia (LT) - Via Piemonte n. 38 - M. 328 4899547
P.iva 02840390591 - C.F. CPP MRC 86B20 A341G
Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al n. 1331
Registro Revisori n. 175683 D.M. del 30.9.2015 Gazzetta Ufficiale n. 79 del 13.10.2015

all'aggiudicazione in favore del miglior offerente;

b) se la migliore offerta è inferiore al prezzo base, ma pari o superiore all'offerta minima, procederà all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tale ultimo caso, procederà all'esame dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenti.

Qualora, in presenza di più offerte valide, non siano effettuati rilanci durante la gara, l'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti criteri, indicati in ordine di priorità:

a) maggior importo del prezzo offerto;

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

c) a parità anche dell'importo della cauzione, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

d) a parità anche del termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Resta fermo che nessuna offerta inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso potrà essere accolta.

Il professionista delegato procederà alle determinazioni finali sulle offerte e all'eventuale aggiudicazione, stilando apposito verbale, il giorno **15 gennaio 2027 alle ore 15:00**, sulla base delle risultanze della gara telematica e all'esito degli eventuali prolungamenti.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente Banca di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina n. **IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO)** il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale, termine perentorio e non prorogabile, dilazionabile o rateizzabile, neppure dal Giudice dell'esecuzione); nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare le spese di vendita quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico sul conto corrente acceso da Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina, n. **IT 52 R 08327 14700 000000310102 (TRIB.LATINA – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI – DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE).**

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, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo successivamente ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, secondo comma, cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 585, quinto comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato una dichiarazione scritta, nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

*** *** *** ***

Ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c., l'aggiudicatario potrà ricorrere, per il pagamento del saldo prezzo, a un contratto di finanziamento garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tale ipotesi, l'erogazione del finanziamento e il versamento del saldo prezzo dovranno essere effettuati entro il termine stabilito per il relativo pagamento, secondo modalità preventivamente concordate con il professionista delegato e compatibili con le disposizioni dell'ordinanza di delega. Il finanziatore dovrà consegnare al professionista delegato la documentazione necessaria affinché nel decreto di trasferimento possa essere disposta la contestuale iscrizione dell'ipoteca e, in caso di mancato perfezionamento del trasferimento, le somme eventualmente erogate saranno restituite all'istituto finanziatore senza aggravio di spese per la procedura.

*** *** *** ***

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, avrà facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; Eventuali ritardi, omissioni o contestazioni relativi alla determinazione delle somme necessarie per il subentro non comporteranno proroga del termine previsto dall'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993 né del

termine fissato per il versamento del saldo prezzo. Qualora il subentro non si perfezioni, l'aggiudicatario resterà tenuto al pagamento del saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o qualora sia stato indicato un termine superiore, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario non intenda avvalersi della predetta facoltà di subentro, il professionista delegato comunicherà senza ritardo al creditore fondiario l'intervenuta aggiudicazione.

Il creditore fondiario dovrà comunicare al professionista delegato, a mezzo posta elettronica certificata ed **entro e non oltre dieci giorni** dalla comunicazione dell'aggiudicazione, le coordinate bancarie e l'importo richiesto in via di anticipazione.

Il professionista delegato comunicherà tempestivamente all'aggiudicatario le coordinate bancarie e l'importo da versare direttamente al creditore fondiario. L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, versando l'eventuale residuo sul conto corrente della procedura indicato nel presente avviso.

L'aggiudicatario dovrà trasmettere al professionista delegato la documentazione attestante l'avvenuto pagamento diretto in favore del creditore fondiario.

Qualora la comunicazione del creditore fondiario non pervenga entro il predetto termine, l'aggiudicatario sarà legittimato a versare quanto dovuto sul conto corrente indicato dal professionista delegato ovvero mediante consegna di assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato e recante il numero della procedura esecutiva. In tale ipotesi, il creditore fondiario sarà considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore e ogni questione sull'attribuzione delle somme sarà rimessa alla fase distributiva.

Resta fermo l'obbligo dell'aggiudicatario di versare separatamente le spese di trasferimento e gli ulteriori oneri posti a suo carico sul conto corrente dedicato alle spese della procedura.

*** *** *** ***

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita degli immobili dovrà essere presentata esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile mediante la funzione di ricerca disponibile sul sito del Portale, è presente l'apposito

pulsante per la prenotazione della visita. Maggiori informazioni presso il Custode, Dr Marco Coppacchioli, CF CPPMRC86B20A341G con studio in Aprilia, Via Piemonte n. 38 (Email m.coppacchioli@gmail.com Tel.: 3284899547).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Zucchetti Software Giuridico srl ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444346211
- email: help@fallco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 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 dispensa degli organi della procedura dal rilascio delle dichiarazioni di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, ove non presente agli atti.

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita e alla relazione dell'esperto stimatore, comprensiva delle fotografie e delle planimetrie, sarà pubblicato:

- sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, almeno sessanta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- sul sito internet **www.fallcoaste.it**, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte;
- tramite il sistema **"Rete Aste Real Estate"**, sui siti internet **Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it**, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Per gli immobili oggetto della presente vendita sarà inoltre realizzato e pubblicato sul sito **www.astegiudiziarie.it** un **virtual tour a 360 gradi**, secondo quanto disposto dall'ordinanza di delega.

Copia del presente avviso sarà comunicata, almeno trenta giorni prima della vendita, al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore, secondo le modalità previste dall'ordinanza di delega.

Resta ferma l'esecuzione di ogni ulteriore adempimento pubblicitario disposto dal Giudice dell'esecuzione.

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

Aprilia, 26 ottobre 2026

Il Professionista Delegato



Dr. Marco Coppacchioli

04011 Aprilia (LT) - Via Piemonte n. 38 - M. 328 4899547
P.iva 02840390591 - C.F. CPP MRC 86B20 A341G
Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Latina al n. 1331
Registro Revisori n. 175683 D.M. del 30.9.2015 Gazzetta Ufficiale n. 79 del 13.10.2015