TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il professionista delegato **Avv. Benedetto Paolo Faralli**, con studio in Latina (LT), Viale Mazzini n. 7, vista l'ordinanza di delega conferita in data 18/03/2026 dal G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli, nella procedura esecutiva immobiliare **N.R.G.E. 103/2024**;

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

AVVISA

che il giorno **16 febbraio 2027**, alle **ore 11:00 (undici)** 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. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 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 13:00 (tredici) del giorno 15 febbraio 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"*.

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

a) 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;

b) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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;

c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

e) il numero o altro dato identificativo del lotto;

f) la descrizione del bene;

g) l'indicazione del referente della procedura (Avv. Benedetto Paolo Faralli);

h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

j) l'importo versato a titolo di cauzione;

k) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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; 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);

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.

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 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.*

Pagamento imposta di bollo: 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 della cauzione: 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 Banca di Credito Cooperativo di Roma**, Agenzia 185 – Latina - Via Giosue' Carducci n. 17/31, al seguente **IBAN: IT06T0832714700000000310104** intestato a: **TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA, con causale: "ASTA"**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; **il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

E' onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché, **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 inderogabilmente considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

Esame delle offerte: l'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. **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 sottoscritto professionista delegato, costituito referente della procedura, 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.**

All'esito della preliminare verifica sull'ammissibilità delle offerte ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., degli artt. 12 ss. del D.M. 32/2015 e delle prescrizioni dell'ordinanza di delega, 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. 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara,

tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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.**

In caso di gara, il **rilancio minimo** non potrà essere inferiore all'importo di **Euro 5.000,00**; 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.

La gara avrà la durata di 48 ore, dal 16/02/2027 al 18/02/2027 e terminerà quindi alle ore 11:00 del 18/02/2027, salvo eventuali prolungamenti.

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 11:00 del 19/02/2027.** 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.

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

A seguito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita, quantificate in misura non inferiore del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, 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 centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, a mezzo bonifico con le modalità che saranno successivamente comunicate dal professionista delegato.

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. 21.11.2007 n. 231.

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. 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%, 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 c.p.c.

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

Si precisa che:

α) 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.

β) 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 manutenuto 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). 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, compresa IVA se dovuta.

χ) ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, 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%, 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. 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 delegato con le modalità sopra indicate 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.

δ) 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.

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

Descrizione degli immobili

LOTTO UNICO costituito da: Villetta ubicata ad Aprilia (LT) - Via Lisbona 36/38, piano S1-T-1. Trattasi di villetta a schiera suddivisa su tre livelli, di cui uno interrato, più sottotetto abitabile. L'immobile è dotato di una piccola corte giardino antistante l'ingresso e di un giardino sul retro. Il piano interrato è attualmente destinato a garage e taverna, il piano terra ospita la zona giorno, il piano primo la zona notte ed il sottotetto è attualmente adibito a camera da letto. L'accesso avviene da Via Lisbona tramite slargo adibito a parcheggi di uso pubblico. Il contesto urbano è quello della immediata periferia Sud-Est di Aprilia, adibito prevalentemente ad area residenziale di recente costruzione (successive al 1985). Descrizione dei locali: - Piano Interrato: ambiente unico attrezzato a taverna e garage. Sono ricavati due piccoli locali sottoscala adibiti a bagno e ripostiglio; - Piano Terra: ospita l'ingresso, la cucina, il soggiorno pranzo con uscita sul retro, un piccolo bagno e le scale per salire al piano superiore e inferiore; - Piano Primo: ospita una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singolo con balcone ed un ampio bagno; Piano Sottotetto: ospita una camera da letto matrimoniale con balcone ed un piccolo ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 637, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di EI ricade all'interno di un'area identificata come "zone di espansione" del PRG del comune di Aprilia.

Prezzo base: 216.010,00 (duecentosedicimiladieci/00).

Offerta minima ammissibile: 162.007,50 (centosessantaduemilasette/50).

Eventuale rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Per completezza di informazione si avvisa che risultano trascritte due domande giudiziali (reg. gen. 10068 reg. part. 6774 del 9.5.2013 e reg. gen. 14730 reg. part. 9932 del 15.6.2011) aventi ad oggetto declaratoria di inefficacia parziale dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale relativo al predetto bene, con successive annotazioni di inefficacia del predetto atto (reg. gen. n. 19103 reg. part. n. 2396 del 09.09.2016 e reg. gen. n. 10491 reg. part. n. 2143 del 14.04.2023).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di

partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Fallco Aste ai seguenti recapiti:

- telefono: 0444346211
- e-mail: aste@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 pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e contemporanea pubblicità sul sito www.tribunale.latina.giustizia.it;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sul sito internet www.fallcoaste.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato Avv. Benedetto Paolo Faralli - cell. 335327833.

Latina, 04/11/2026

Avv. Benedetto Paolo Faralli