TRIBUNALE DI LATINA

ES. IMM. 261/2021 R.G. TRIBUNALE DI LATINA

G.E. Dott.sa Rosa Denise Rao

^^^

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

ASINCRONA TELEMATICA

***

Il professionista delegato Dott. Alberto Polonio, con studio in Latina (LT) Via Isonzo, Centro Commerciale L'Orologio, Edificio B, Scala A, Int. 24/25, vista l'ordinanza di delega conferita dal G.E., Dott.ssa Alessandra Lulli nella procedura esecutiva immobiliare **n° 261/2021** ed il decreto del 4/11/2026 emesso dal G.E., Dott.ssa Rosa Denise Rao,

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

AVVISA

Che il **giorno 02 febbraio 2027, alle ore 12,00** procederà alla **vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.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, 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 del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.astetelematiche.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 01 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, 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 , residenza, domicilio del soggetto offerente (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e

l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto, 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 sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell' *International Organization for Standardization*.

- **All'offerta devono essere allegati**, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi: a) 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) 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*'.

- 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".

- 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, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.
- L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 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.
- L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **30% (TRENTA) DEL VALORE D'ASTA (PREZZO BASE D'ASTA), esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario presso Banca Sella SpA intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** al seguente **IBAN: IT93B0326822300052849400440**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- **Il bonifico, con causale "Proc. Es. n. 261/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**
- **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.**
- 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'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara** sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.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.astetelematiche.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 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.;

- 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.
- 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.**
- 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.
- **La gara avrà la durata di 48 ore, a partire dal 02 febbraio 2027 ore 12,00 e terminerà quindi il giorno 04 febbraio 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. 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.
- Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.
- In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese per il trasferimento del bene, in misura non inferiore del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla aggiudicazione, alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato 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. 1193 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.

Gli immobili verranno posti in vendita **come in calce descritti.**

SI PRECISA

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 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, compresa IVA se dovuta.

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 effettivamente versata, 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 delegato. 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 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

Lotto unico: beni immobili siti prevalentemente nel Comune di Sabaudia, Strada San Isidoro n. 1925 e precisamente:

Azienda agricola costituita da:

- **N. 1 capannone agricolo**, suddiviso catastalmente al subalterno 8 con lettere dell'alfabeto associate alla destinazione d'uso dei locali quali:

A - LAVORAZIONE

B - DEPOSITO

C - OFFICINA

D – TETTOIA

F - CELLE FRIGORIFERE

M – PESA.

Il capannone agricolo è adibito alla lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, al carico e scarico, al deposito e manutenzione delle attrezzature agricole. Sul lato Sud del capannone avviene l'ingresso al reparto lavorazione (A), il carico dei prodotti sugli automezzi nonché l'accesso diretto agli uffici posti al piano terra del fabbricato aderente.

Sul lato Est avviene lo scarico delle pedane a mezzo di rampa; mentre l'accesso sul lato Nord conduce alla corte retrostante e ai locali adibiti a officina (C) e tettoia (D). Sul lato Ovest, invece, ci sono gli ingressi che conducono alla pesa (M) nonché alla corte circostante. La lavorazione dei prodotti avviene mediante una linea di produzione localizzata al centro del capannone e, successivamente, conservati nelle n. 5 celle frigorifere (F) e/o caricati direttamente sugli automezzi.

All'interno del capannone, inoltre, sono presenti dei gabbiotti in pannelli modulari adibiti a deposito (B) e controllo (B1);

- **N. 1 fabbricato** di ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone agricolo costituito da due appartamenti residenziali e locali pertinenziali al capannone quali:

G – SPOGLIATOI

H - MENSA OPERAI

Questo fabbricato si sviluppa su di un unico piano terra ed è adibito a locale mensa (H-H1), spogliatoi e docce (G-G1), due appartamenti (Sub 9 e 10) con accessi diretti dal cortile interno (sub 13);

- **N.1 fabbricato** dislocato su due livelli fuori terra collegati da un vano scala alloggiato (sub 7) e realizzato in aderenza al capannone.

Questo edificio è costituito da due appartamenti residenziali al piano primo (Sub 11 e 12) e da locali pertinenziali al capannone agricolo quali:

I – UFFICI

L - MENSA DIPENDENTI E ARCHIVIO

nello specifico, al piano terra ospita gli uffici aziendali (I) e la mensa-zona riposo dei dipendenti (L); mentre al piano prima ospita l'archivio generale (L1).

Il tutto sviluppa una superficie edificata di mq 5.567,40;

- N. 13 lotti di terreno ubicati nel comune di Sabaudia con sovrastanti serre agricole;
- N. 1 lotto di terreno ubicato nel comune di Terracina (fogli mappali adiacenti)

per un totale di superficie agricola di mq 308.824,00.

I beni su descritti risultano identificati al catasto Fabbricati del Comune di Sabaudia al **Foglio 114, Part. 92, Sub. 8, Categoria D10.**

Stato occupazione:

L'immobile risulta occupato da terzi privi del contratto di locazione.

Nel contratto di comodato registrato il 06/10/2024 è stato erroneamente riportato il sub 8, ma non esiste alcun appartamento al piano terra pertanto si desume che il comodato si riferisse al sub 10.

TERRENI:

Il comparto agricolo-territoriale dell'azienda oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da una superficie totale di mq. 308.824,00 suddiviso in porzione A per le serre di mq 280.541,00 e B per i terreni di mq 28.283,00. La coltivazione dei prodotti avviene in serra, tuttavia i terreni godono di una buona ubicazione rispetto al reparto lavorazione, una buona accessibilità mediante strade

interpoderali connesse fra loro, e si presentano con buoni livelli qualitativi e tecnici: forma geometrica regolare e giacitura totalmente pianeggiante, una buona esposizione solare ed una buona capacità produttiva.

I beni sono identificati al catasto **Terreni** del Comune di **Sabaudia al Foglio 114** Part. **7, Part. 13, Part. 14, Part. 17, Part. 18, Part. 38, Part. 98, Part. 99, Part. 100, Part. 50.**

SERRE AGRICOLE:

Le serre agricole sono del tipo a multi tunnel, con struttura portante in ferro zincato e copertura a più navate, del tipo a volta con tamponatura sovrastante in teli plastici. Sono dotate di sistema di aerazione manuale ed elettrico, impianto di irrigazione

del tipo a goccia collegato ai n. 3 pozzi freatici.

Identificato al catasto **Terreni** del Comune di **Sabaudia al Foglio 114 Part. 7, Part. 13, Part. 14, Part. 17, Part. 18, Part. 38, Part. 96, Part. 97, Part. 98, Part. 99, Part. 100, Part. 104, Part. 105.**

Stato occupazione:

I beni risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile.

FABBRICATI:

- **N. 1 appartamento di civile abitazione** ubicato al piano terra ed individuato catastalmente con il **sub 9**, costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno e antibagno, camera. L'appartamento si costituisce come unità immobile facente parte dell'edificio a ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone agricolo avente accesso dal sub 13 lato ovest e confinante con i sub 8 lato nord e sud, e sub 10 lato est.

  Il bene è identificato al catasto **Fabbricati** del Comune di **Sabaudia al Foglio 114, Part. 92, Sub. 9,** Categoria A2.

  Stato occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi privi di contratto di locazione.

- N**. 1 appartamento di civile abitazione** costituito da: cucina/soggiorno, bagno, camera e cameretta. L'appartamento si costituisce come unità immobile facente parte dell'edificio a

ridotte dimensioni realizzato in aderenza al capannone avente accesso dal sub 13 lato est e confinante con i sub 8 lato nord e sud, e sub 9 lato ovest

Il bene è identificato al catasto **Fabbricati** del Comune di **Sabaudia al Foglio 114, Part. 92, Sub. 10,** Categoria A2.

Stato occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato d'uso non opponibile.

- N**. 1 appartamento di civile abitazione** ubicato al piano primo ed individuato con il **sub 11**, costituito da: ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, una camera, due camerette, due balconi. L'appartamento si costituisce come unità immobile dell'edificio di dimensioni maggiori realizzato in aderenza al capannone, avente accesso dal vano scala alloggiato e confinante con il sub 8 lato sud e con affacci sulla corte per i restanti lati.

  Identificato al catasto **Fabbricati** del Comune di **Sabaudia** al **Foglio 114, Part. 92, Sub. 11**, Categoria A2.

  Stato occupazione: L'immobile risulta libero.

- **N. 1 appartamento di civile abitazione** ubicato al piano primo ed individuato con il **sub 12**, costituito da: ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, una camera, una cameretta, stanza pluriuso e tre balconi.

  L'appartamento si costituisce come unità immobile dell'edificio di dimensioni maggiori realizzato in aderenza al capannone, avente accesso dal vano scala alloggiato e confinante con il sub 8 lato nord e con affacci sulla corte per i restanti lati.

  Identificato al catasto **Fabbricati** del Comune di **Sabaudia** al **Foglio 114, Part. 92, Sub. 12**, Categoria A2.

  Stato occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi privi del contratto di locazione.

CENTRALE A BIOMASSA:

N. 1 Centrale biomassa catastalmente individuata al mappale 103, suddivisa con lettere dell'alfabeto associate alla destinazione d'uso dei locali quali:

A -BIOMASSA

B- CABINA ELETTRICA

C- DEPOSITO

D -VASCA IN C.A.

E- PESA

F- DEPOSITO DI STOCCAGGIO CIPPATO

Il tutto, sviluppa una superficie edificata totale di mq 1.225,00 oltre ad una zona adibita a parcheggio di mq 50 e alla corte pertinenziale di mq 7.710,00.

La centrale biomassa è un impianto di conversione e produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo degli scarti derivanti dalle lavorazioni agricole.

Le caratteristiche tecniche dell'impianto sono descritte nella relazione peritale dell'Ing. Chiominto quale esperto ausiliario nominato dal G.E. depositata agli atti.

La Centrale biomassa è costituita da un comparto di n. 9 fabbricati:

- **N. 1 un fabbricato centrale (A)** dislocato su due piani fuori terra ed un piano interrato che sviluppa una superficie di mq 718, realizzato in pannelli modulari di c.a. e copertura piana non praticabile. Questo edificio ospita ai piani terra e primo il circuito impiantistico; la sala controllo, un ufficio, locali igienici al piano primo; i locali tecnici quali sala quadri elettrici, alloggi macchinari e deposito al piano terra. Al piano interrato sono ubicati due locali di deposito nonché il "binario" per il trasporto delle biomasse al corpo impiantistico.
- **N. 1 una tettoia** a copertura del binario con struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale, chiuso su tre lati; una tettoia laterale in pannelli lamierati a copertura di quella porzione di binario che si interpone tra la tettoia industriale ed il fabbricato centrale.

- **N. 1 un corpo impiantistico** di altezza m 8 avente struttura portante in pilastri in ferro di tipo industriale.
- **N. 1 un fabbricato adibito a deposito** e a vasca di raffreddamento realizzato con struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale. Il piano primo di questo edificio è collegato al piano primo del fabbricato centrale tramite una scala di ferro esterna che si erge, inoltre, dal piano terra al piano primo per un'altezza totale di m 4,25.
- **N. 1 una cabina di connessione rete elettrica** (B) adiacente al deposito cippato, realizzata in pannelli modulari di c.a. suddivisa in 4 cabine con accesso singolo dall'esterno e che sviluppano una superficie totale di mq 23.
- **N. 1 un locale adibito a deposito** (C)con pareti verticali in blocchetti squadrati di tufo e solaio in latero cemento avente una superficie di mq 93.
- **N. 1 una tettoia a copertura della vasca di raccolta** (D), realizzata in pilastrini di ferro con copertura in plexiglas, sviluppante una superficie di mq 76.
- **N. 1 una pesa** (E) con rampe in c.a. di mq 120 di superficie.
- **N. 1 una tettoia a copertura del cippato** (F) avente una struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di tipo industriale, chiusa su due lati. Questo edificio sviluppa una superficie di mq 195 ed un'altezza sotto trave minima di m 8.

Stato occupazione: risulta presente contratto di affitto di fondo rustico tra la debitrice esecutata e società terza stipulato il 25.05.2012 e registrato il 30.9.2015 avente ad oggetto il terreno sito nel Comune di Sabaudia al foglio 114 particella 35 AAB che risulta **opponibile** all'esecuzione immobiliare in quanto stipulato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (04/08/2021). Il CTU segnala nella relazione di stima che il canone concordato nel contratto risulta non congruo ai sensi del comma 3 dell'art. 2923 cod. civ. come meglio specificato nella sezione "Patti" della perizia a cui si rinvia.

Prezzo base d'asta euro: 1.367.340,00 (unmilionetrecentosessantasettemilatrecento-quaranta//00), Offerta minima euro: 1.025.505,00 (unmilioneventicinquemilacinquecento-cinque//00). Eventuale Rilancio minimo in caso di gara: euro 30.000,00 (trentamila/00).

Disponibilità del bene: riguardo alla disponibilità del bene ed all'efficacia dei contratti di affitto di fondo rustico e di comodato dei beni che costituiscono il compendio pignorato si rinvia al parere legale reso dall'Avv. Andrea IUCCI come richiesto specificatamente dal G.E. depositato nel fascicolo della procedura esecutiva e opportunamente pubblicato ai fini della presente vendita. Viene segnalato che il CTU ha integrato l'elaborato peritale al parere reso dall'Avv Andrea IUCCI, approfondendo il tema della congruità del canone di affitto opponibile alla procedura esecutiva.

Con riferimento alla situazione giuridica e materiale dei beni oggetto di vendita e, in particolare, alla Centrale a biomassa identificata al foglio 114, particella 103, del Comune di Sabaudia, si richiama espressamente il contenuto delle relazioni peritali, delle relative integrazioni e del parere legale reso dall'Avv. Andrea IUCCI in data 27 febbraio 2024, acquisiti agli atti della procedura e pubblicati unitamente al presente avviso. A tali elaborati si rinvia integralmente per quanto concerne la disponibilità dei beni, l'efficacia e l'opponibilità dei contratti di affitto e di comodato, la congruità dei relativi canoni, nonché le eventuali questioni relative alle opere e agli impianti esistenti.

Gli interessati all'acquisto sono espressamente invitati a prendere integrale visione della documentazione sopra richiamata prima della presentazione dell'offerta.

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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141.
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- ✓ **la lettura integrale delle relazioni peritali 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 unitamente alla perizia e relativi allegati, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e relativi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario, Dott. Alberto Polonio, tel. 0773/695544

Latina, lì 05 novembre 2026

Il Delegato alla vendita

Dott. Alberto Polonio