TONINO CENTRA
AVVOCATO
Via Sicilia n. 8 – 04018 Sezze Scalo (LT)
Tel. e Fax: 0773/1718130
pec: avvtoninocentra@puntopec.it
e-mail: studiolegalecentradipalma@gmail.com

TRIBUNALE DI LATINA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
VENDITA ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICHE

Nell'espropriazione immobiliare n. 102/2024 R.G.E., promossa dalla Consorzio Agrario di Latina Soc. Coop a r.l. in liq. coatta amministrativa con esercizio provvisorio;

L'Avv. Tonino Centra, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Latina con provvedimento del 08/10/2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, visti gli artt. 569 e 576 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **02 febbraio 2027, alle ore 15,00 (quindici) e seg.**, presso il suo studio in Sezze Scalo (LT), Via Sicilia n. 8, procederà alla **vendita senza incanto telematica con modalità asincrona, tramite la piattaforma (del Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.) "www.astetelematiche.it"**, del seguente immobile, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero Della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32:

LOTTO UNICO:

- Bene n. 1 - Villetta ubicata a Latina (LT) - Strada Nascosa n. 5424

La villetta è situata nella zona periferica SUD del Comune di Latina, si sviluppa su un unico livello al piano terra e si compone dei seguenti locali abitativi: soggiorno-pranzo, cucina-tinello, n. 2 camere da letto, bagno e disimpegno, oltre a n. 2 terrazze ed un ampio cortile pertinenziale. Il fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza di costruzione n. 12458 rilasciata dal Comune di Latina in data 07.07.1969. Per lo stesso è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 18.05.1973. Dalla verifica di conformità edilizia sono state riscontrate delle difformità edilizie ed in particolare: - la realizzazione del piano terra ad una quota maggiore pari a 0,65 m. contro 0,30 m. previsti da progetto; - l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-EST d'ingresso; - l'ampliamento della superficie della terrazza sul fronte NORD-OVEST; - la realizzazione di un locale di deposito nel piano seminterrato accessibile per mezzo di una rampa; - la diversa partizione degli spazi interni; - la diversa forometria delle finestre nei paramenti murari; - la realizzazione di fabbricati nel cortile senza autorizzazione edilizia; per le quali sono necessarie delle opere edili di demolizione e ripristino dello stato legittimo e successivamente la sanatoria per mezzo di SCIA per accertamento di conformità art. 36 del DPR 380/2001. Il cortile è interamente recintato e provvisto di un ampio cancello carrabile. La strada Nascosa permette il rapido collegamento con la via Antonio Pennacchi per raggiungere il centro urbano di Latina ed il lido e l'immissione sulla S.S. 148 Pontina in direzione Roma - Terracina.

Identificativi catastali:

Catasto urbano del Comune di Latina:

- Foglio 203, Part. 133, Zc. 2, Categoria A3, Classe 2, Cons. 5 vani, Rendita € 271,14, piano terra.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle previsioni di P.R.G. Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Latina approvato con D.M. dei Lavori pubblici n. 6476 del 13/01/1972 e delle relative N.T.A. si evince che il terreno su cui è realizzato l'immobile ha destinazione urbanistica: H rurale. Si fa presente che in questo caso il C.D.U., certificato di destinazione urbanistica, in base all'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001, non è richiesto, essendo il bene un cortile pertinenziale di edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie inferiore a 5.000 mq. A riguardo si riporta testualmente l'art. 30 comma 2 del DPR 380/2001: "2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati".
- Bene n. 2 - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Nascosa n. 5424.
Il terreno è localizzato nel quadrante SUD del Comune di Latina lungo la strada Nascosa. Di forma rettangolare regolare pianeggiante, il terreno è attualmente coltivato ad uliveto. L'accessibilità avviene attraversando il cortile del Bene 1, anch'esso pignorato di proprietà dell'esecutato e posto in vendita, per mezzo dell'apertura della recinzione nel confine SUD-OVEST. Il perimetro di confine è interamente recintato con rete in ferro e paletti di cls. Dalle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Latina la destinazione urbanistica è H: rurale. La strada Nascosa si connette agevolmente con la via Antonio Pennacchi di collegamento con il centro urbano e con il Lido, e da questa con la S.S.148 Pontina in direzione Roma - Terracina.
Identificativi catastali:
Catasto terreni del Comune di Latina:
- Foglio 203, Part. 104, Qualità seminativo, Classe 3, R.D. € 21,49, R.A. € 16,68.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Dalle previsioni del vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Latina approvato con D.M.L.P. n.6476 il 13/01/1972, il terreno ha destinazione urbanistica: H = Rurale. In allegato all'atto di provenienza è posto il certificato di destinazione urbanistica del terreno rilasciata dall'ufficio urbanistica del Comune di Latina il 05/02/2002 prot. n. 7431.
Si precisa che attualmente l'accessibilità al cortile dell'unità immobiliare pignorata Bene 1 avviene passando attraverso la strada privata identificata catastalmente al NCEU del Comune di Latina Foglio 203 part. 132 sub. 12 che risulta un bene comune non censibile delle unità immobiliari identificate dal sub 8, 9 e 10, di proprietà di terzi. Mentre l'accessibilità all'unità immobiliare Bene n. 2 avviene attraversando il cortile pertinenziale dell'unità immobiliare Bene n. 1. Dagli accertamenti effettuati sulla base della documentazione agli atti non risultano servitù di passaggio gravanti sulla strada sopraindicata a favore delle unità immobiliari pignorate.
Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal C.T.U., Arch. Alessio Antonietti.
Disponibilità del bene: occupato dall'usufruttuario e dal debitore.
Prezzo base: € 93.298,51

Offerta minima: € 69.973,88 (pari al 75% del prezzo base)
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo di gara: € 2.000,00
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.
Il bene di cui sopra è, comunque, meglio descritto nella relazione di stima a firma del perito, Arch. Alessio Antonietti, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la regolarità urbanistica e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
Al riguardo, si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificato ed integrato 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.astetelematiche.it) ed a quelle indicate nei paragrafi successivi.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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.
Per i beni realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
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 o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare). Il Delegato al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'aggiudicatario ha richiesto l'emissione dell'ordine di liberazione o 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.

1.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, 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 anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c. tramite il modulo web *''Offerta Telematica''* fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dalla scheda del lotto in vendita sul portale **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 presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 15,00 del giorno antecedente a quello della data fissata per la vendita, inviandole, con i relativi allegati, esclusivamente 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.

Per partecipare ad una vendita telematica, è necessario registrarsi al sito **www.astetelematiche.it** ed iscriversi alla vendita di interesse così da ottenere il codice di partecipazione univoco.

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente:

a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata (firma digitale) 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 rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dall'offerente al presentatore;

b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in quest'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'art. 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 avere rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

2.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (il cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

Qualora 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.
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 / delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita nonché il termine per pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà, comunque, essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
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 (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) 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;
Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti nel modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi
a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente;
- 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;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 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);
- 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.
b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite

bonifico bancario sul conto corrente della procedura (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento), con causale "ASTA", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.
L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.
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.

4.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento **(10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico sul **conto corrente bancario presso la Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 di Latina, Via Giosuè Carducci n. 17/31, intestato a TRIB. LATINA-SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA, al seguente IBAN: IT 06 T 08327 14700 000000310104**, con causale "**ASTA**", senza specificazioni dei dati identificativi della procedura, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e/o di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.
Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente innanzi indicato 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 professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente suindicato l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.
A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a dare immediata disposizione al gestore della vendita telematica di girare il bonifico dell'aggiudicatario che ha depositato l'offerta telematica dal conto aste al conto saldo prezzo; provvederà inoltre ad ordinare al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici, non resisi aggiudicatari sul conto con codice IBAN indicato nell'offerta.

5.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

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

6.

OPERAZIONI DI VENDITA

L'avv. Tonino Centra è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2, 1° comma, lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015.
Il Gestore della vendita telematica di cui all'art. 2, 1° comma, lettera b) del medesimo decreto è individuato in: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.
L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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 e nell'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**.

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di **un'unica offerta giudicata ammissibile**, procederà:

a) 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;

b) 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 il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte **più offerte giudicate ammissibili**, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara telematica tra gli offerenti.

La gara, tra più offerenti, avrà inizio immediatamente dopo la delibazione sulla validità delle offerte e si svolgerà esclusivamente con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32 sul prezzo offerto più alto, secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo), e con rilancio minimo indicato nel presente avviso di vendita. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line 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 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 (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 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.** 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. All'esito il professionista procederà:

1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel qual caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara avrà la durata di 24 ore, dal 02/02/2027 al 03/02/2027 e terminerà quindi alle ore 15,00 del 03/02/2027, salvo eventuali prolungamenti.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, previa redazione di apposito verbale. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato, a ciascun offerente, ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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 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.

7.
TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita, 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 (120) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31 – **IBAN: IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO)**.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di vendita, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita in considerazione della natura del bene, previa autorizzazione del G.E., a mezzo bonifico sul conto corrente indicato dal professionista delegato acceso presso la Banca Di Credito Cooperativo Di Roma, Agenzia 185 – Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31 – **IBAN: IT 52 R 08327 14700 000000310102 (TRIB.LATINA–SEZ ESEC. IMMOBILIARI-DEP.SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE)**.

Il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione.

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 saranno 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% (dieci per cento), 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 di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto a suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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 cod. proc. civ.

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.

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

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

SI RENDE NOTO

a) 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;

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

1. pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto, almeno 60 (sessanta) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia "**www.pvp.giustizia.it**";

2. pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, sul sito "**www.astegiudiziarie.it".** La Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale "**www.tribunale.latina.giustizia.it**";
3. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
4. pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet "**www.astegiudiziarie.it**";
5. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito "**www.fallcoaste.it**" in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico S.r.l.;
6. l'avviso è, altresì, comunicato almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. ed al debitore.

c) tutte le attività che, ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. sono eseguite dal Professionista delegato nel suo studio.

d) la relazione è consultabile sui siti internet "**www.pvp.giustizia.it**", **"www.astegiudiziarie.it" e "www.fallcoaste.it".**

e) ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per il 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.

Per ogni ulteriore informazione, per le modalità di presentazione delle offerte e per le visite sull'immobile si può, altresì, contattare il custode giudiziario e professionista delegato, Avv. Tonino Centra, con studio in Sezze Scalo (LT), Via Sicilia n. 8 (Tel. e fax: 0773.1718130; Mob.: 3929899638; pec: avvtoninocentra@puntopec.it; e-mail: studiolegalecentradipalma@gmail.com).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita e nel regolamento di partecipazione, si applicano le vigenti norme di legge.

Sezze Scalo, 11 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Tonino Centra