Studio Legale
Avv. Diego Maria Santoro
Piazza Moro n. 37 – 04100 Latina
tel. e fax 0773/241602
e-mail: legalisantorofisichella@gmail.com
Pec: avvdiegomariasantoro@puntopec.it

TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(II esperimento di vendita del 19/01/2027 ore 11,00)

Il professionista delegato Avv. Diego Maria Santoro,

Vista l'ordinanza di delega conferitale dal G.E., dott.ssa Alessandra Lulli, nella procedura esecutiva immobiliare **n° 119/2017 di R.G.E.** (riunita con la n. 50/2024 di r.g.e.);

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

AVVISA

Che il giorno **19/01/2027**, alle **ore 11,00**, procederà alla **vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, dell'immobile, in calce meglio descritto, alle seguenti condizioni e modalità:

- Gli interessati all'acquisto - esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita. 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 del giorno 18.01.2027, 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; 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 (Avv. Diego Maria Santoro); 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.

1) **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 e del coniuge in comunione legale di beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero 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) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento); c) 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); d) 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; e) 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); f) 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; g) la dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.
2) **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,

Studio Legale
Avv. Diego Maria Santoro
Piazza Moro n. 37 – 04100 Latina
tel. e fax 0773/241602
e-mail: legalisantorofisichella@gmail.com
Pec: avvdiegomariasantoro@puntopec.it

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.

3) L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia '*offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*'.
4) 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).
5) 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 sul libretto intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.
6) 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

Studio Legale
Avv. Diego Maria Santoro
Piazza Moro n. 37 – 04100 Latina
tel. e fax 0773/241602
e-mail: legalisantorofisichella@gmail.com
Pec: avvdiegomariasantoro@puntopec.it

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.

7) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a** Aste Giudiziarie InLinea SpA al seguente IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
8) Il bonifico, con causale "**proc. esecutiva n. 119/2017 R.G.E. TRIBUNALE DI LATINA, lotto (indicazione del lotto per cui si intende offrire), versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.**
9) **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**
10) 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.
11) **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.
12) **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**

Studio Legale
Avv. Diego Maria Santoro
Piazza Moro n. 37 – 04100 Latina
tel. e fax 0773/241602
e-mail: legalisantorofisichella@gmail.com
Pec: avvdiegomariasantoro@puntopec.it

dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

13) 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.; 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.

14) 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.

15) **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.

16) Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

17) 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

Studio Legale
Avv. Diego Maria Santoro
Piazza Moro n. 37 – 04100 Latina
tel. e fax 0773/241602
e-mail: legalisantorofisichella@gmail.com
Pec: avvdiegomariasantoro@puntopec.it

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.**

18) 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. All'esito, il professionista 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

19) **La gara avrà la durata di 48 ore, dal 19.01.2027 al 21.01.2027 e terminerà quindi alle ore 11,00 del 21.01.2027, salvo eventuali prolungamenti.**

20) **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.

21) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione

Studio Legale
Avv. Diego Maria Santoro
Piazza Moro n. 37 – 04100 Latina
tel. e fax 0773/241602
e-mail: legalisantorofisichella@gmail.com
Pec: avvdiegomariasantoro@puntopec.it

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.

22) A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

23) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione oltre le spese, in misura non inferiore del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario; 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. 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.

24) Gli immobili verranno posti in vendita in n. 2 LOTTI come in calce descritti.

25) Tra il compimento delle formalità di pubblicità straordinaria e l'incanto dovrà decorrere il termine minimo di giorni 45.

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

Studio Legale
Avv. Diego Maria Santoro
Piazza Moro n. 37 – 04100 Latina
tel. e fax 0773/241602
e-mail: legalisantorofisichella@gmail.com
Pec: avvdiegomariasantoro@puntopec.it

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.

c) 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). 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.

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

e) 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. Il professionista delegato avviserà pertanto l'aggiudicatario specificandone anche l'importo. A tal fine, il creditore 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 a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico). 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.

f) 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 COME DA PERIZIA

Studio Legale
Avv. Diego Maria Santoro
Piazza Moro n. 37 – 04100 Latina
tel. e fax 0773/241602
e-mail: legalisantorofisichella@gmail.com
Pec: avvdiegomariasantoro@puntopec.it

LOTTO 1: **Bene N° 1** – Locale commerciale ubicato a Monte San Biagio (LT) - Via Limatella n. 8/C, posto al piano seminterrato e terra.

Piena ed esclusiva proprietà di locale con destinazione catastale "commerciale" disposto ai piani terra e seminterrato facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza comprendente altri beni in corso di ultimazione ma non pignorati, edificato in agro del Comune di Monte San Biagio, via Limatella n. 8/C, località "Campo Marinello" in zona periferica, prossima ad un plesso scolastico in disuso. Contrariamente alle destinazioni desumibili nella planimetria di accatastamento, il piano terra in luogo del ristorante con annessi locali di pertinenza, è sede del Club Privée denominato "Il Sentiero" mentre il piano seminterrato, accessibile sia internamente con comoda scala che esternamente tramite la corte comune, è adibito a magazzino con presenza di due bagni dotati di antibagno a supporto dell'attività svolta al piano superiore. Il piano terra trova accesso attraverso una rampa e due scalette esterne realizzate, stante le risultanze delle schede di accatastamento, sull'attiguo terreno identificato con la particella 18 ma utilizzato da oltre un ventennio come pertinenza del predetto fabbricato in forza di scrittura privata mai definita con atto pubblico. L'ampia terrazza a livello di circa 175,00 mq risulta parzialmente coperta con tettoia in legno ed in parte edificata con struttura in legno lamellare, ben rifinita, per metà adibita ad ambienti d'incontro pertinenti l'attività esercitata nel locale principale, per l'altra metà trasformata in appartamento residenziale già occupato dall'esecutato.

Il tutto identificato al catasto Fabbricati del Comune di Monte San Biagio al Fg. 8, Part. 91, Sub. 2, Categoria C1 – Consistenza 264 mq, Superficie catastale 262 mq, r.c. euro 4.144,88, Piano 1/S – T.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale sia nell'intestazione, come sopra riferito, sia nella rappresentazione grafico-planimetrica della scheda di accatastamento, attesa una diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza di "manufatto" edificato nella terrazza in luogo della "tettoia" e "veranda" dichiarate nella scheda, oltre alla destinazione d'uso del piano seminterrato effettivamente adibito a "deposito" in luogo della dichiarata "sala giochi".

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010) e rendere

Studio Legale
Avv. Diego Maria Santoro
Piazza Moro n. 37 – 04100 Latina
tel. e fax 0773/241602
e-mail: legalisantorofisichella@gmail.com
Pec: avvdiegomariasantoro@puntopec.it

possibili la vendita con emissione del relativo decreto di trasferimento, si rende necessario, previo apposito provvedimento autorizzativo del Giudice dell'Esecuzione, eseguire specifica attività catastale per:

1. allineare l'intestazione catastale come indicato in perizia;
2. allineare le schede di accatastamento secondo le attuali consistenze e destinazioni mediante variazione Docfa.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in trattazione, è stato edificato in assenza del necessario titolo abilitativo. Per tale intervento abusivo risulta presentata al Comune di Monte San Biagio apposita istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal geom. Igino Bruschi alla quale ci si riporta, anche relativamente alla demolizione delle opere abusive realizzate dopo l'istanza di condono edilizio e non suscettibili di sanatoria, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito "www.astegiudiziarie.it" nonché sul sito "www.fallcoaste.it".

L'esperto stimatore in seguito ad un controllo effettuato presso gli uffici tecnici comunali, ha riscontrato che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da livello enfiteutico in favore del Comune di Monte San Biagio così come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune, detto gravame può essere "liquidato" su specifica richiesta dell'interessato, il tutto come meglio rappresentato nella perizia di stima cui si rimanda.

PREZZO BASE: euro 37.796,00

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): euro 28.347,00

Rilancio minimo in caso di gara: euro 800,00

Stato di occupazione: Alla luce di quanto riportato in perizia, l'intero locale pignorato, ad eccezione dell'appartamento realizzato in legno lamellare nella ex terrazza, è risultato inaccessibile

in quanto sottoposto a sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. conseguente all'attività lavorativa condotta nel suo interno dall'esecutato. Il predetto appartamento, invece, è risultato occupato.

LOTTO 2: **Bene N° 2 – APPARTAMENTO UBICATO A MONTE SAN BIAGIO (LT) - VIA LIMATELLA N. 8/C, POSTO AL PIANO PRIMO.**

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento residenziale "mansardato" posto al primo piano, sovrastante il relazionato locale commerciale, avente accesso tramite una scala esterna ad una rampa edificata che, stante le risultanze delle schede di accatastamento, risulta edificata anch'essa sul terreno identificato con la particella 18. Consta di comodo ingresso, ampio soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno, balconata e terrazzino antistante l'ingresso il tutto per una superficie convenzionale di 125,19 mq.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Monte San Biagio al Fg. 8, Part. 91, Sub. 5, Categoria A2 – consistenza vani 5, r.c. euro 555,16, Piano primo.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Necessita invece allineare l'intestazione catastale aggiornando il regime matrimoniale dell'esecutata.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare in trattazione, è stato edificato in assenza del necessario titolo abilitativo.

Per tale intervento abusivo risulta presentata al Comune di Monte San Biagio apposita istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 (1° condono) il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal geom. Igino Bruschi alla quale ci si riporta e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito "www.astegiudiziarie.it" nonché sul sito "www.fallcoaste.it.

L'esperto stimatore in seguito ad un controllo effettuato presso gli uffici tecnici comunali, ha riscontrato che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da livello enfiteutico in favore del Comune di Monte San Biagio così come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune, detto

gravame può essere "liquidato" su specifica richiesta dell'interessato il tutto come meglio rappresentato nella perizia di stima cui si rimanda.

PREZZO BASE: euro 46.946,00

OFFERTA MINIMA (75% prezzo base): euro 35.210,00

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00

Stato di occupazione: libero

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

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

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima e relativi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay;

- pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima e relativi allegati sul sito internet www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario, Avv. Diego Maria Santoro – Piazza Moro n. 37 – 04100 Latina (LT).

Latina, lì 12/11/2026

Avv. Diego Maria Santoro