TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Eleonora Besantini, con Studio in Latina (LT), Viale Petrarca n.7, vista l'Ordinanza di delega conferita dal G.E., Dott.ssa Elena Saviano, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.62/2024, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il 12.01.2027**, alle ore 16:00** procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it** nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32., relativa ai beni immobili meglio descritti di seguito e nella consulenza estimativa in atti a firma dell'Arch. Maria Tozzi, che deve essere integralmente consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per ogni altro aspetto inerente gli immobili oggetto del presente avviso di vendita ed anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Le offerte dovranno pervenire entro le ore 13:00 del giorno 11.01.2027 con le modalità infra specificate.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà di villetta unifamiliare ubicata in Aprilia (LT), Via Serio n.25, che insiste su un'area pertinenziale ad uso esclusivo destinata essenzialmente a giardino di una superficie lorda pari a circa mq 2032.

La villetta è disposta su due livelli di cui uno rialzato, ha una superficie catastale di circa mq 193, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al foglio 136, particella 534 sub 1, categoria A2, classe 2, vani 7,5 piano T rendita catastale €639,12, graffato sub 535, sub 1.

L'immobile è costituito al piano terra da soggiorno-pranzo, cucinino, ripostiglio, bagno e stanza da letto singola, e al piano rialzato da ripostiglio, cucinino soggiorno-pranzo, stanza da letto singola, stanza da letto matrimoniale, bagno e balcone.

L'immobile non corrisponde alla planimetria catastale altresì è stato costruito in assenza di titoli autorizzativi e risulta presentata presso il Comune di Aprilia domanda di sanatoria per abusi edilizi, pertanto, sarà necessario completare l'istanza di sanatoria ed effettuare un aggiornamento catastale; tutto meglio evidenziato nella perizia di stima dell'Arch. Maria Tozzi alla quale si rinvia.

Sul retro dell'abitazione si trova un magazzino di piccole dimensioni e su un piano, sul medesimo risultano addossate due tettoie; l'immobile non è censito catastalmente e risulta non sanabile, pertanto, sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi; tutto meglio evidenziato nella perizia di stima dell'Arch. Maria Tozzi alla quale si rinvia.

Per ogni ulteriore dettaglio, anche relativo alle indicate precisazioni, si fa espresso rinvio alla relazione di stima redatta dal CTU che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta anche in relazione alla situazione normativa urbanistica, alla regolarità edilizia e all'esistenza di oneri, vincoli e spese gravanti sui beni.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base d'asta: € 174.665,81 (centosettantaquattromilaseicentossesantacinque/81)

Offerta minima: € 130.999,36 (centotrentamilanovecentonovantanove/36) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00 (tremilacinquecento/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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 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 ai paragrafi successivi, 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.

2. 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 ai sensi dell'art.560 c.p.c. a cura del custode giudiziario ed 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

L'OFFERTA D'ACQUISTO E' IRREVOCABILE E DEVE ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE IN VIA TELEMATICA dagli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - ai sensi dell'art.571 c.p.c. e deve essere compilata 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 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 D'ACQUISTO DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE**,** con le modalità sottoindicate, **entro le ore 13:00 del giorno 11.01.2027** (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'OFFERTA D'ACQUISTO DEVE CONTENERE:

a) i dati identificati dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; quando il soggetto 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;

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

h) il prezzo offerto 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.

ALL'OFFERTA D'ACQUISTO 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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è 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 della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) con causale "versamento cauzione", senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO:

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 rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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.

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE

L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **"offertapvp.dgsia@giustiziacert.it".**

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

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente per essere ammesso alla vendita telematica dovrà effettuare anticipatamente il versamento della cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario 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** - **versamento cauzione**", 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.

L'accredito della cauzione deve risultare visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

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 professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

LA PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.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.

VERIFICA DELLE OFFERTE DI ACQUISTO:

UNICA OFFERTA - 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 e 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 il professionista

ritenga che vi sia una 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 art. 588 e 589 c.p.c..

PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE - 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 (tanto, 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 avrà la durata di ore 24 (ventiquattro), salvo eventuali prolungamenti, 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.

La gara avrà 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.

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, pertanto 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 e 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 art. 588 e 589 c.p.c..

DELIBERAZIONE FINALE SULLE OFFERTE ALL'ESITO DELLA GARA

Nel giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà alla deliberazione finale sulle offerte, stilando apposito verbale. 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 (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 altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri, diritti e spese di vendita, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) nel termine contenuto nell'offerta ovvero in mancanza o se superiore, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, detto termine deve ritenersi perentorio pertanto non è prorogabile, né dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'Esecuzione. Le somme così versate verranno imputate, a sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita poi al pagamento del saldo prezzo.

Ove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16.07.1905 n.646 ovvero ai sensi dell'art.38 del d.Lgs. 10.09.1993 n.385, l'aggiudicatario, previo avviso del professionista delegato con specificazione dell'importo, dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; altresì 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..

DICHIARAZIONE AGGIUDICATARIO

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 comma 5 c.p.c., 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.

* * *

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

a.centralino: 0586/20141

b.e-mail: assistenza@astetelematiche.it

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 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

2. pubblicazione dell’ordinanza, dell’avviso di vendita e della relazione dell'esperto sul sito internet www.astegiudiziarie.it, la società Aste Giudiziarie Inlinea SpA garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito del Tribunale https://tribunale-latina.giustizia.it;

3. pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;

4. pubblicazione dell’ordinanza, dell’avviso di vendita e della relazione dell'esperto sul sito internet www.fallcoaste.it.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario Avv. Eleonora Besantini in Latina, Viale Petrarca n.7, mail eleonorabesantini@alice.it, cellulare 3925487147.

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

Latina, lì 05.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Eleonora Besantini