

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 147/2024

G.E.: Dott.ssa Alessandra Lulli

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto **Zottola Ernesto**, CF ZTT RST 71P25 F224F, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 17.12.2025 nel procedimento esecutivo n. **R.G.E. 147/2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **05/01/2027 alle ore 15.30**, presso il proprio studio in 04026 Minturno (LT), Via Appia n. 32, procederà alla vendita telematica asincrona (terzo tentativo) tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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.

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, ove esistenti, 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.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico/edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28/02/1985 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Il lotto è formato dal seguente bene:

Lotto unico - Appartamento ubicato in 04010 Sonnino (LT) - VIA TRAVERSA CASTELLO 15

Il bene è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sonnino, al Fg. **62**, Part. **1435**, Sub. **4**, Categoria **A4**, Cons. **8,5**, Graffato Part. **1439** Sub **5**, Part. **1441** Sub **5**, Superficie mq **180**, Rendita € **285,34**

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali lo stato di fatto si rilevava difforme dalla planimetria catastale per modifiche interne apportate ma non aggiornate nei documenti edilizi e quelli del catasto. Viene allegata la planimetria attualmente disponibile in atti, poiché il suo aggiornamento richiederebbe un titolo edilizio necessario al giustificare le modifiche apportate all'interno. Si rilevano che sono state eseguite modifiche rilevanti dal punto di vista strutturale pertanto non si tratta di un titolo di edilizia libera ai sensi del DPR 380/2001. L'intervento di aggiornamento richiede necessariamente un titolo

edilizio che tenga conto dei titoli abilitativi che analizzino nello specifico le modifiche strutturali rilevate.

Precisazioni

L'immobile risulta in stato di abbandono e privo di servizi igienici e di infissi idonei alla chiusura delle aperture finestrate in parete. L'immobile se pur destinato a civile abitazione al momento non è agibile e privo di qualsiasi utenza acqua e corrente elettrica.

Oltretutto si rilevano modifiche interne rispetto agli elaborati del titolo abilitativo in sanatoria n.301 rilasciato dal Comune di Sonnino in data 25 gennaio 2007 posizione 4048 e sono state riscontrati evidenti cedimenti strutturali sulle murature portanti dovuti ai tagli apportati al solaio in prossimità della scala interna.

Stato conservativo

L'immobile disabitato e privo delle utenze e dei servizi sanitari, si presenta in un non buono stato di conservazione. Privo di infissi su alcune aperture finestrate e privo di alcune porte interne. Il pavimento è degradato, privo in alcuni vani di rivestimento sia al solaio che a parete. Si rilevavano in sede di operazione peritali evidenti crepe e cedimenti strutturali sul solaio di interpiano sottostante la copertura e sulle pareti perimetrali che hanno funzione portante. L'immobile è sito nel centro storico di Sonnino ed è stato realizzato con tipologia di edilizia in muratura portante. Le modifiche interne avvenute sui muri portanti hanno nel tempo messo in evidenza il cedimento delle mura perimetrali.

La folta presenza di vegetazione in copertura ed in prossimità del terrazzo. Oltre che sugli affacci finestrati. ha provocato nel tempo gravose infiltrazioni di acqua ed umidità compromettendo la tenuta dell'intonaco e scoprendo il copri ferro del solaio di copertura. Le travi della copertura e le tavelle sono fortemente compromesse e gli intonaci a soffitto sono tutti ammalorati e danneggiati.

Parti Comuni

L'unità immobiliare, non include parti o porzioni aliene o comunque non pignorate. Non si rileva istituzione di condominio. L'accesso all'appartamento è esclusivo ed ha una pertinenza destinata a cantina nelle vicinanze. Il locale cantina è individuato in prossimità del vicolo che da Via Sustì scende verso Via Traversa Sustì, ricadente nella stessa area di sedime dell'edificio principale al cui interno è sito l'appartamento. La particola forma su cui si sviluppa il l'appartamento è legata all'accorpamento per fusione di diverse unità immobiliari al cui interno sono stati ricavati i vani così riportati graficamente in planimetria catastale e nell'elaborato grafico del titolo edilizio allegato.

Servitù, censo, livello, usi civici

Non sono state rilevate servitù, censo, livello ed usi civici sull'unità immobiliare oggetto di perizia.

Caratteristiche costruttive prevalenti, descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia consiste in un'unità immobiliare sita in Sonnino, Via Trav. Castello n. 15, ed è ubicato nel centro storico del paese, a poca distanza dalla piazza principale, ed è parte di una piccola palazzina di antica costruzione, sorta, come tutto il quartiere limitrofo, in modo spontaneo e disorganizzato, di difficile e in qualche caso impossibile accesso automobilistico.

L'immobile, censito in catasto nel foglio M.U. (mappa urbana) di Sonnino con i mappali n. 1435 Sub 4, n. 1439 Sub 5, n. 1441 Sub 1, n. 1441, Sub. 5 è costituito da un appartamento con accesso da Via Trav. Castello n. 15 distribuito su due livelli, tra piano terra e primo piano, e fanno parte della proprietà ulteriori 2 ambienti, destinati a cantine ubicate pure a piano terra, ma con accesso da una scalinata laterale detta Trav. di Via Castello. Per effetto delle differenze di quota tra i vicoli circostanti la palazzina, la cantina pur essendo a livello stradale, si trovano in realtà a una quota di circa mt. 3 inferiore a quella del piano terra dell'appartamento.

L'appartamento è costituito a piano terra da due ambienti principali, pur se di piccole dimensioni, e n. 2 ambienti accessori, disimpegnati da un ingresso/corridoio, che porta, attraverso una scala interna, al piano superiore, dove sono ubicate la cucina, il soggiorno, n. 2 camere da letto, il bagno, un balconcino ed il terrazzo.

L'appartamento è stato completamente abbandonato, risultano eseguiti dei lavori in modo parziale e risultano solo predisposizioni degli impianti, con la predisposizione per l'impianto di riscaldamento. Gli infissi sono danneggiati ed i pavimenti ed i sanitari, e si presenta attualmente in pessimo stato di conservazione generale. La cantina ha un accesso indipendente, ed è costituita da un unico ambiente. L'immobile viene valutato nel suo insieme così come costituito in un'unica unità immobiliare.

Stato di occupazione

L'immobile non risulta abitato. Si presenta vegetazione affiorante sulla copertura in prossimità del terrazzo e delle finestre.

Si rileva che allo stato attuale l'immobile presenta delle modifiche interne riportate negli elaborati grafici allegati. Precisamente dal punto di accesso sito al piano terra la zona giorno è tutta aperta, priva della muratura di chiusura che la separava dal corridoio di ingresso. Al piano primo anche non risulta presente la parete di separazione tra la zona giorno del piano 1° e la zona ingresso delle scale interne. Si riportano i

dettagli negli allegati grafici. Nella zona letto al piano 1 risulta aggiunta una finestra con architrave in mattone a vista, ma non presente negli elaborati grafici del titolo autorizzativo del “permesso a costruire in sanatoria n. 301 del 25 gennaio 2007 Pos. 4048”.

La regolarizzazione dei precedenti interventi edilizi rispetto alla data di aggiudicazione richiede la necessaria SCIA in sanatoria per adeguare le difformità edilizie rilevate e le aperture interne strutturali attuate sia sulle pareti portanti che su solaio in prossimità delle scale interne. La verifica strutturale con eventuale adeguamento è funzionale a garantire la staticità dell'edificio e attenuare la vulnerabilità del rischio sismico.

L'attestato di prestazione energetica viene redatto solo ai fini valutazione immobiliare e non verrà trasmesso in regione Lazio perché l'immobile necessita del ripristino delle primarie implementazioni impiantistiche interne e importanti adeguamenti per l'efficientamento energetico di cui il ripristino degli infissi, l'isolamento delle pareti, dei solai, della copertura oltre alla installazione di un sistema per la generazione di calore.

A tale valore commerciale stimato sono stati apportati degli opportuni deprezzamenti quantificati nella misura del 40% in quanto l'immobile richiede la sistemazione di parti strutturali importanti, l'adeguamento delle diverse sistemazione degli interni con un nuovo titolo urbanistico da eseguire con una scia in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 ART. 36 o art. 36 /bis oltre la sistemazione degli infissi.

Prezzo base: € 26.122,00 (Euro ventiseimilacentoventidue/00),

Offerta minima: € 19.600,00 (Euro diciannovemilaseicento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 400,00 (Euro quattrocento/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.

******* DISCIPLINA DELLE OFFERTE *******

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente telematiche, gli interessati all'acquisto ad esclusione del debitore ed gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, sono ammessi a presentare offerte esclusivamente in via telematica.

Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate entro le **ore 12.00 del giorno 04/01/2027** (antecedente a quello dell'udienza di vendita). Le offerte saranno presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ. ed avranno il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, *'...nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia'*. Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web *'Offerta Telematica'* fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e deve contenere:

- a) Copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "Condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- c) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) La descrizione del bene;
- g) L'indicazione del referente della procedura;
- h) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- j) L'importo versato a titolo di cauzione;
- k) La data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera

I);

- m) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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 alleggi 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).

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente bancario tenuto presso **"Banca di Credito Cooperativo di Roma Agenzia 185 – Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31, iban: IT 06 T 08327 14700 000000310104 TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA"**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "cauzione asta Proc. RGE 147/2024 Tribunale Latina, lotto unico"** (inserire tutta la dicitura), da effettuare in tempo utile affinché 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 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'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 cod. proc. civ. 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 cod. proc. civ. 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, non inferiore a quarantotto ore e non superiore a settantadue, indicato nell'avviso di vendita.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita 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. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ. prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.Lgs 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cod. proc. civ.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso **"Banca di Credito Cooperativo di Roma Agenzia 185 – Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31, iban: IT 06 T 08327 14700 000000310104 TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA"**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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.

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

******* OPERAZIONI DI VENDITA*******

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 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.

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 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 delibazione 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 tra gli offerenti, individuando che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza; 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato rammenterà all'aggiudicatario che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo 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 dall'aggiudicazione e che il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. Inviterà, quindi, l'aggiudicatario al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, alternativamente 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) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs 10 settembre 1993 n.

385, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore, 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 alternativamente 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) ovvero 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 in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

Il delegato rammenterà ancora all'aggiudicatario che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e che, se il prezzo che se ne 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.

Il delegato notizierà tempestivamente il Giudice dell'esecuzione dell'eventuale inadempimento e, a seguito della comunicazione del provvedimento di decadenza, provvederà autonomamente alla ripetizione dell'esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo.

Nel caso di vendita deserta e se non vi sono istanze di assegnazione o queste non sono suscettibili di accoglimento, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuove vendite secondo le condizioni e sino ad un massimo di tentativi stabiliti dal Giudice dell'esecuzione nella presente ordinanza di delega. Il professionista curerà entro cinque giorni dall'asta deserta l'inoltro al Giudice dell'esecuzione di una relazione nella quale notizierà della vendita tentata, del prezzo base d'asta e dell'esito negativo della medesima, trasmettendo contestualmente tutta la documentazione ad essa relativa e, segnatamente, copia, con dichiarazione di conformità all'originale, dell'avviso di vendita e del verbale di svolgimento delle operazioni di vendita nonché prova delle forme di pubblicità effettuate.

Di tutte le operazioni di vendita, anche in caso di asta deserta, il professionista redigerà apposito verbale che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

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 68 ore, a partire quindi dalle ore 15:30 del 05/01/2027 alle ore 11:30 del 08/01/2027.

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la deliberazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con le modalità asincrone *mediante rilanci computi nell'ambito del lasso temporale appena specificato.*

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 negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento **ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.**

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il **residuo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

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, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo infine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

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

*** **

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al 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. Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Zottola Ernesto (Tel.: 0771 682415 email: studiozottola@studiozottola.it).

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:

Telefono: **0586/20141**

Email: **assistenza@astetelematiche.it**

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

1. La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
2. L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
3. La dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

- Pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del **Ministero della Giustizia**;
- Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul siti internet:
 - **www.astegiudiziarie.it**;
 - **www.tribunale.latina.giustizia.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

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

Minturno 28 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Dr. Zottola Ernesto