TRIBUNALE DI LATINA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 306/2019

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 e 591 BIS C.P.C.

Il professionista delegato, Avv. Alessandra Malara, nominata in sostituzione dell'Avv. Emanuela Lia, vista l'ordinanza di delega conferitagli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Elena Saviano nel procedimento esecutivo n. 306/2019 R.G. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **12 gennaio 2027 ore 12:00 e segg**. presso il proprio studio in Latina via Malta n. 7 procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it (gestore della vendita Zucchetti Software Giuridico S.r.l.)** dei seguenti beni immobili appresso indicati e meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp.Att. c.p.c. e DM n. 32/2015.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni e 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 normi concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

NUMERO LOTTI: 4 - 5 - 11

LOTTO n. 4. Il lotto è formato dal seguente bene: bene n. 5.

Bene n. 5: **Piena Proprietà** Ufficio ubicato a Latina (LT) Viale Pier Luigi Nervi piano 2 int. 10 Scala G.

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 169, part.811, sub. 59, Cat. A/10, classe U, consistenza 2,5, vani, consistenza 41 mq, rendita euro 735,95.

Vendita soggetta ad Iva

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato

Prezzo Base d'Asta € 26.120,00=.

Aumento minimo: 522,00 =.

Oneri accessori: 20% del prezzo di aggiudicazione.

Ex Art. 571 c.p.c. è possibile presentare offerta non inferiore di oltre 1/4 il prezzo base d'asta ovvero c.d. Offerta Minima d'acquisto € 19.590,00=

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Cauzione da versarsi entro le ore 12:00 dell'11 gennaio 2027 esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico Srl con IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Sussistono spese condominiali non pagate, la cui quantificazione verrà eseguita dall'amministratore di condominio.

LOTTO n. 5. Il lotto è formato dal seguente bene: bene n. 6.

Bene n. 6: Piena proprietà Appartamento ubicato in Latina (LT) Via Don Carlo Torello n. 78 (già Via Capograssa. Piano sesto.

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di Latina al foglio 172, part. 1032, sub.27, cat. A2, classe 3, vani 6, consistenza di 107,38 mq.

Vendita soggetta ad Iva

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero.

Prezzo Base d'Asta € 88.588,50=.

Aumento minimo: 1.772,00=.

Oneri accessori: 20% del prezzo di aggiudicazione.

Ex Art. 571 c.p.c. è possibile presentare offerta non inferiore di oltre 1/4 il prezzo base d'asta ovvero c.d. Offerta Minima d'acquisto € 66.442,00=.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Cauzione da versarsi entro le ore 12:00 dell'11 gennaio 2027 esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico Srl con IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Sussistono spese condominiali non pagate, la cui quantificazione verrà eseguita dall'amministratore di condominio.

LOTTO n. 11: Il lotto è formato dal seguente bene: bene n.12.

Bene n. 12: piena proprietà di un magazzino in Cori (LT) via San Giovanni n. 13.

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Cori al foglio 78, part. 218, sub.4 - cat. C2, cl. 2, consistenza 19 mq.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero.

La vendita non è soggetta ad Iva.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà.

Prezzo Base d'Asta € 1.640,25=.

Aumento minimo: 32,00=.

Oneri accessori: 20% del prezzo di aggiudicazione.

Ex Art. 571 c.p.c. è possibile presentare offerta non inferiore di oltre 1/4 il prezzo base d'asta ovvero c.d. Offerta Minima d'acquisto € 1.230,20 =.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Cauzione da versarsi entro le ore 12:00 dell'11 gennaio 2027 esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico Srl con IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

***

Si precisa che in fase di presentazione delle offerte e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi decimali.

***

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 al 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 Custode Giudiziario e professionista delegato, Avv. Alessandra Malara con studio in Latina, Via Malta n. 7.

***

La vendita si svolge con modalità interamente informatiche, per cui gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c, tramite il modulo web " Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendite presente sul portale del gestore. Il manuale utente per la presentazione della offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, "sezione documenti", "sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444-346211 o scrivere agli indirizzi email: help@fallco.it. e-mail: aste@fallco.it.

***

DISCIPLINA DELLE OFFERTE:

Le offerte di acquisto ed i relativi allegati dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 dell' 11 gennaio 2027, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it

Le offerte presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n. 32 e 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"*. 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.

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,
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'art. 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), collegandosi al portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, mediante il servizio ad hoc "pagamento di bolli digitali", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo), seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia pari o superiore al valore indicato nell' avviso di vendita, si procederà all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente. Nel caso vi sia una solo offerta ed essa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misure non superiore ad ¼, si procederà all'accoglimento della domanda ed all'aggiudicazione del bene salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., in tale ultimo caso il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita comunicando la circostanza al Giudice dell'esecuzione. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 nel lasso temporale di quarantotto ore con un rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alla determinazione sull'aggiudicazione individuando la migliore offerta.

L'offerta di acquisto deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con 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;
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;
j) la data, l'orario e il numero di CRO (codice di riferimento dell'operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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. 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 formato informatico o di copia informatica, anche per immagine, e priva di elementi attivi:

a) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulta il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
c) la richiesta di agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;
e) se il soggetto offerente è minore, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
g) 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; (es. certificato nel registro delle imprese);
h) 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata. L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* .
i) la dichiarazione di presa visione della perizia di stima.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione una somma pari **al 10% del prezzo offerto** esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico Srl con IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203.**

Il suddetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva Immobiliare n. 306/2019, **numero lotto**, versamento cauzione".

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul sopra indicato IBAN in tempo utile **perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità delle offerte, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul libretto bancario intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato**.

DISPOSIZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ASINCRONA:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.fallcoaste.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.fallcoaste.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.**

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 luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci.

La gara avrà la durata di due giorni pari a 48 ore, dal 12 gennaio 2027 ore 12:00 al 14 gennaio 2027 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 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 di prolungamento ma solo per un massimo di 24 prolungamenti e, quindi per un totale di sei ore **(14 gennaio 2027 ore 18:00)**.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato il **15 gennaio 2027.** Il suddetto giorno, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, 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, 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, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi, sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) mediante bonifico bancario sul libretto indicato dal professionista ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva

seguito dal numero RGE 306/2019, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il termine in questione è perentorio e non è pertanto prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'Esecuzione. Congiuntamente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovranno essere versate le spese per il trasferimento del bene, che sono quantificate forfettariamente nell'importo di 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.

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 dell'art. 587 cod. proc. civ.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16.7.1905 n. 646 ovvero dall'art. 38 del d. lgs 10.9.1993 n. 385 il versamento del prezzo o parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore.

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato.

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando astefallco.it

Recapito telefonico: 0444-346211

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei suoi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.
- Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Latina lì 30 ottobre 2026

-Il professionista delegato-
Avv. Alessandra Malara