TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

I Sezione Civile

G.E.: Dott.ssa Elena Saviano

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

Il sottoscritto Russo Aldo, C.F. RSS LDA 75T30 F224N, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 19/06/2025 nella procedura di divisione giudiziale **n. R.G. 2268/2021**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **14/10/2025 alle ore 15.30,** presso il proprio studio in 04026 Minturno (LT), Via Appia n. 94, procederà alla vendita telematica asincrona 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 - Immobile identificato catastalmente al NCEU del Comune di Cisterna di Latina (LT) alla Via dei Monti Lepini n. 121 al Foglio 8, Particella 2073, Sub 37 – Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 6 vani – Rendita Euro 449,32 - Dati di superficie: Totale 146 mq - Totale escluse aree scoperte 138 mq.

L'immobile è situato nel Comune di Cisterna di Latina (LT) lungo la via dei Monti Lepini al numero civico 121, localizzato per mezzo delle coordinate geografiche:
Latitudine 41.5966114;
Longitudine 12.8420064.
La tipologia è di appartamento a destinazione residenziale, facente parte del complesso immobiliare denominato "Residenza del Gallo" situato nella zona periferica del versante EST del Comune di Cisterna di Latina.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'ambito territoriale è urbanizzato ma non sono disponibili nel raggio di 500 m. i negozi e servizi di prima necessità (farmacia, poste, chiesa, alimentari, tabacchi, edicola, ecc…) che si trovano invece nei quartieri limitrofi "San Valentino" e proseguendo verso il centro urbano lungo la Via dei Monti Lepini ad una distanza di circa 800 m. - 1 km. La viabilità permette un agevole collegamento sia con il centro di Cisterna di Latina distante 1,5 km che l'immissione sulla strada statale S.S. n. 7 Appia in direzione Roma e Terracina. Si rileva nelle immediate vicinanze la presenza della fermata autobus del servizio di trasporto pubblico comunale ed il Parco denominato "Filetto". L'accesso al complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento avviene dall'area cortilizia di distacco dalla strada via dei Monti Lepini. Sono disponibili nel cortile condominiale degli stalli di parcheggio non sufficienti a coprire il fabbisogno degli abitanti e pertanto attualmente sono utilizzati gli spazi di sosta lungo il tratto della limitrofa via Pitagora e l'area del terreno adiacente il fabbricato sul versante OVEST.

L'appartamento collocato al piano terzo si sviluppa su un unico livello con una superficie lorda residenziale totale di circa 136,63 mq. ed una superficie lorda non residenziale dei n. 2 balconi di circa 24,24 mq. La distribuzione dei locali comprende un ampio soggiorno-pranzo con balcone di affaccio sulla via dei Monti Lepini, una cucina abitabile, disimpegno, bagno, la camera da letto matrimoniale con balcone affacciante sul versante SUD-OVEST, una camera da letto doppia ed un ripostiglio. La superficie utile netta dell'appartamento risulta di circa 120,49 mq. La superficie utile netta non residenziale dei balconi di circa 22,31 mq. L'esposizione dei locali è sul versante SUD-OVEST, SUD-EST.

Le pavimentazioni dei locali di soggiorno, disimpegno e camere da letto sono in marmittoni di colore rosso e beige, mentre i rivestimenti e le pavimentazioni della cucina e bagno sono in ceramica in vari formati e colori con motivi ornamentali. Pareti e soffitti sono tinteggiati di bianco. Gli infissi esterni in alluminio a vetro singolo e tapparelle avvolgibili in pvc. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato color noce. Relativamente all'impianto termico risulta che sia di tipo centralizzato con i radiatori di riscaldamento posizionati in tutti i locali abitativi. Per la produzione di acqua calda sanitaria è installato uno scaldabagno che risulta sia funzionante. Dalle informazioni ricevute dalla proprietaria durante il sopralluogo non risulta che sia stata redatta l'A.P.E., né il libretto d'impianto, né un valido rapporto di efficienza energetica dell'impianto termico. L'alimentazione del gas cucina avviene per mezzo di bombola gas posizionata all'interno della cucina. Sono inoltre presenti e funzionanti gli impianti: elettrico, idrico-sanitario, telefonico, antenna TV e citofonico. L'ingresso all'androne della scala condominiale del fabbricato avviene per mezzo di una rampa di scale esterna. Gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ambiti di ingresso, i corridoi e pianerottoli della scala sono ampi e luminosi, ed è fornito di ascensore.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive del fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di vendita si evidenzia che il fabbricato si sviluppa per un totale di n.8 piani con il piano terra destinato a negozi e locali comuni (androne, lavatoio, stenditoio, centrale termica, centrale idrica, cabina contatori enel), i piani primo, secondo, terzo, quarto, attico e superattico a destinazione abitativa. Dal certificato di collaudo statico redatto dall'ing. XXXXXXXXX e depositato agli atti con prot. n. 52997 del 28.09.1968 presso la Prefettura di Latina si evidenziano le seguenti informazioni sulle caratteristiche costruttive:

- la struttura è di tipo a telaio di travi e pilastri in c.a.;
- le fondazioni sono a plinti di c.a. collegati da travi;
- la scala è realizzata con soletta a sbalzo dalla trave a ginocchio;
- i solai in travetti in laterizio armato prefabbricati;
- gli sbalzi dei balconi sono a soletta piena di cls alleggerita con mattoni forati.

Dal certificato di fine lavori risulta che il fabbricato di cui al progetto n. 825/B è stato iniziato in data 07/09/1967 ed ultimato il 11/01/1969.

Dai documenti inoltre risulta che nel 1977 sono state eseguite opere di rinforzo strutturale in acciaio con Licenza n. 7498 del 977 regolarmente denunciate al Genio Civile di Latina al n. 4074 del 1304.10.1977 Variante del 09.11.1977 n.1009 con relazione a struttura ultimata per la palazzina B del 11.11.1977 e successivo collaudo delle strutture esistenti che quelle di consolidamento effettuato dall'ing. XXXXXXXXXXXX con certificato depositato al Genio Civile di Latina con scheda n.1050 del 16.11.1977.

Inoltre si evidenziano le seguenti caratteristiche costruttive:

- le pareti interne sono realizzate in laterizi forati;
- le superfici di pareti e soffitti sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate;
- il paramento esterno è rivestito in cortina, i marcapiano intonacati ed i cielini dei balconi in cemento a faccia vista;
- la copertura è di tipo piano a terrazza;
- lo smaltimento delle acque nere e bianche avviene per mezzo di allaccio su rete fognaria comunale;
- il cortile pertinenziale antistante il fabbricato è pavimentato in cls ed è parzialmente recintato con un muro di cemento a faccia vista di circa 60 cm. di altezza e sovrapposta rete metallica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'accesso al cortile nella zona retrostante avviene per mezzo di un cancello carrabile dove sono disponibili alcuni stalli di parcheggio.

Sull'immobile oggetto di vendita si ravvisano localmente problemi di infiltrazione sui soffitti e fenomeni di degrado che comportano degli interventi di manutenzione immediati. Si evidenzia la vetustà delle rifiniture ed in particolare delle pavimentazioni e dei rivestimenti. L'impianto elettrico, invece essendo in precarie condizioni, ha comportato la necessità della realizzazione di un impianto con i cavi a vista. Attualmente risulta che sia in corso un intervento di manutenzione ordinaria del fabbricato condominiale comunicato con C.I.L.A. prot. 54827 del 09.09.2024 agli atti dell'ufficio SUEAP del Comune di Cisterna di Latina.

Il valore di mercato dell'immobile è pari ad 129.510,00 €. A questo valore si procede quindi a detrarre le spese di regolarizzazione edilizia e le spese condominiali insolute. Per quanto attiene lo stato di irregolarità edilizia, che richiede la regolarizzazione per mezzo di una pratica edilizia C.I.L.A., si considera la decurtazione del valore dell'immobile pari a 3.441,00€. Per quanto concerne le somme condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni a carico degli attuali proprietari alla data del 04.11.2024 risultano:

- ordinaria amministrazione esercizio 2023/2024 = 16.923,47€
- ordinaria amministrazione esercizio 2024/2025 = 404,52€
- lavori straordinaria amministrazione = 14.433,20 €
- Totale spese condominiali insolute = 31.761,19€

Pertanto, il valore di mercato dell'appartamento residenziale all'attualità al netto delle spese di regolarizzazione edilizia e delle spese condominiali insolute è il seguente: Vm = 129.510,00 € - 3.441,00 € - 31.761,19 € = **94.307,81**

Prezzo base: € 94.307,81 (Euro novantaquattromilatrecentosette/81);
Offerta minima: € 70.731,00 (Euro settantamilasettecentotrentuno/00), pari al 75% del prezzo base;
Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;
Rilancio minimo di gara: € 1.415,00 (Euro millequattroentoquindici/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente telematiche, gli interessati all'acquisto 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 13/10/2025** (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) I dati identificativi dell'offerente, 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;
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 o sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente ovvero 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Sella S.p.A. avente iban: IT 93 B 03268 22300 052849400440 ed intestato ad "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A."** 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 delibazione 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Sella S.p.a. intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. al seguente IBAN IT 93 B 03268 22300 052849400440, Banca Sella**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Contenzioso Civile N. R.G. 2268/2021 – Tribunale Ordinario di Latina - Lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***** 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; 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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. 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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(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. 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'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 nella presente ordinanza di delega. Il professionista curerà entro cinque giorni dall'asta deserta l'inoltro al Giudice 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 14/10/2025 alle ore 11:30 del 17/10/2025.

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 alfine 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.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, 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. Aldo Russo (Tel.: 0771681176 - 3290776936 email: russo.aldo@alice.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:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega e 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 sulla sicurezza e dell'attestato di**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 unitamente alla relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet www.fallcoaste.it;

- pubblicazione dell'annuncio di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" 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.

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

Minturno 06 agosto 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Aldo Russo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009