

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

Il sottoscritto Notaio Giuseppe Celeste, con studio in Latina al Corso della Repubblica n. 197, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 28 gennaio 2021 nella procedura n. **798/2018 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 LUGLIO 2025 alle ore 11:00** presso il proprio studio sito in Latina, Corso della Repubblica n. 197, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato sito in Latina, zona "Lottizzazione Cucchiarelli", alla via San Marino n. 11, e precisamente:

- porzione di trifamiliare posta su quattro livelli composta di un locale garage ed ambienti di servizio al piano interrato; ingresso, soggiorno, cucina e bagno al piano terra; tre camere da letto, due bagni ed un balcone al piano primo; una camera, un bagno, un locale lavatoio ed un balcone al piano secondo mansardato, per una superficie complessiva di mq. 272 (duecentosettantadue); la superficie complessiva dei balconi è di mq. 40 (quaranta), il tutto con annessa area giardinata della superficie di mq. 225 (duecentoventicinque) e confinante con particelle 761, 1003 e via San Marino, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Latina al foglio 170, particelle graffate 1003, 1001 e 635 sub 1, z.c. 1, cat. A/7, cl. 2, vani 12.

Si precisa che il terreno sul quale l'immobile in oggetto è stato realizzato è stato oggetto di atto d'obbligo a favore del Comune di Latina, autenticato nelle firme dal Notaio Farano di Latina in data 11 aprile 1980, rep. 23845, trascritto a Latina il 23 aprile 1980 al n. 4978 di formalità al quale si rinvia per le convenzioni in esso contenute.

Si precisa altresì che sull'immobile in oggetto risulta trascritto sequestro conservativo in data 21 dicembre 1995 al n. 15386 di formalità.

PREZZO BASE: euro 245.100,00 (duecentoquarantacinquemilacentovirgola zero zero).

RILANCIO MINIMO: euro 4.902,00 (quattromilanovecentoduevirgola zero zero).

OFFERTA MINIMA: euro 183.825,00 (centottantatremilaottocentoventicinquevirgola zero zero).

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e del rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

NOTIZIE URBANISTICHE

Ai sensi della l. 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, si dà atto che il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte ricade nella Zona L "Completamento" del vigente PRG, per cui si applicano le relative NTA e che lo stesso è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 120 del 16 giugno 1980 e successive concessioni edilizie in variante n. 161 del 17 luglio 1982 e n. 14 del 25 gennaio 1983, tutte rilasciate dal Comune di Latina; per difformità tra la conformazione attuale dell'immobile e la rappresentazione planimetrica, risulta presentata una istanza di condono ex L. n. 47/1985 c.s.m.i. prot. n. 32245 del 21 maggio 1986, la quale però non è stata definita e soprattutto non risulta essere stato ancora presentato il rilievo planimetrico delle opere abusive. La pratica può essere completata al fine dell'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria.

L'eventuale sanatoria edilizia, ove ammissibile ricorrendone i presupposti, ai sensi degli artt.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della l. 28 febbraio 1985 n.47 e successive disposizioni in materia, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Le opere ed i pagamenti necessari per la regolarizzazione edilizia e urbanistica degli immobili, con particolare riguardo al caso di immobili non ultimati o di immobili abusivi, ivi comprese anche eventualmente la demolizione o la stipula di convenzioni urbanistiche ed atti d'obbligo, sono a cura, spese, responsabilità e rischio della parte acquirente.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'Architetto Daniela DE GREGORIO, depositata in data 17 gennaio 2021, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Le relazioni sono consultabili anche sul sito internet: **www.astegiudiziarie.it** e sul **Portale delle Vendite Pubbliche**.

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 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 darà a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

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 vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13:00** del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, e nello specifico entro il **giorno 14 luglio 2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di

avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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, ovvero
- b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente, ed in quest'ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto chiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68, e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti che 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'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, segnatamente tramite carta di credito o bonifico bancario, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, fermo restando che il mancato versamento non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa

ASTE GIUDIZIARIE® autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- *il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);*

All'offerta dovranno essere allegati in forma di documento informatico o copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi :

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- *la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);*

- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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 trattenuto presso Banca Sella S.p.A. intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Iban: IT 93 B 03268 22300 052849400440**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà indicare nella causale il Tribunale, il numero di ruolo ed il lotto per il quale si presenta l'offerta, secondo il seguente schema: "**Tribunale di Latina, R.G. 798/2018 lotto unico, versamento cauzione**", e 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.

In caso vi sia una sola offerta, ed essa sia inferiore al valore richiamato all'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 Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, secondo le modalità di seguito indicate.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 2 (due) giorni, dal 15 luglio 2025 al 17 luglio 2025 e terminerà alle ore 13:00.

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 6 (sei) ore.**

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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e del fondo spese di vendita, determinato forfettariamente nel 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione (salvo maggiore determinazione in caso di evidente incapienza, riservata richiesta di conguaglio all'esito dell'effettiva maturazione di maggiori spese e salvo, comunque, il diritto alla restituzione dell'eventuale eccedenza), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato, ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato come segue: "Notaio Giuseppe Celeste, contenzioso civile R.G. n. 798/2018" nel termine contenuto nell'offerta o, in mancanza o se superiore, entro **120 (centoventi)** giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, con la precisazione che, in caso di pagamento tramite bonifico bancario, si darà rilievo alla data dell'ordinativo del bonifico. 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 **120 (centoventi)** giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, detratta

una cauzione pari al 10% (dieci per cento), nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notificherà 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 delegato di assegno circolare non trasferibile intestato come segue: "Notaio Giuseppe Celeste, R.G. 798/2018".

Il creditore fondiario sarà quindi considerato decaduto dal privilegio processuale diretto in suo favore ed in ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

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 al fine 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.

CUSTODE GIUDIZIARIO

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 il Custode, ovvero presso lo studio del professionista delegato, Notaio Giuseppe Celeste, con studio in Latina, Corso della Repubblica n. 197, Te1.:0773/480328.

ASSISTENZA TECNICA

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:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

AVVERTIMENTI

La partecipazione alla vendita implica:

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

PUBBLICITA'

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 sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Latina, 23 maggio 2025

Notaio Giuseppe Celeste