

ARCUCCI GIUSEPPE

VIA DELLE FORNACI N. 59 04022 FONDI (LT) tel./fax 0771/513473

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE

TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
IL DELEGATO ALLA VENDITA DOTT. GIUSEPPE ARCUCCI

Esecuzione immobiliare n. 173/2017 R.G.E.

Il sottoscritto **Professionista Delegato dottor Giuseppe Arcucci, con studio in Fondi, (LT) Via Delle Fornaci, n. 59**, vista l'ordinanza di delega del giorno 17.2.2020 pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessandra Lulli, nel procedimento di espropriazione sopra indicato; visti gli artt. 569, 571, 572, 573 e 576 c.p.c., viste le modifiche introdotte dal D.L. 83/2015 come convertito in Legge 132 del 2015,

AVVISA

che si procederà alla vendita telematica asincrona tramite il gestore società Zucchetti S.p.a., 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, degli immobili pignorati e di seguito descritti, con il sottoscritto professionista delegato quale referente della procedura, il giorno **martedì 13 gennaio 2026 ore 17,00** con le modalità e termini di seguito indicati:

LOTTO UNICO

Villa ubicata a Aprilia (LT) - Via Giovenco, 2, piano terra e primo. Precisamente appartamento in villa disposto su due livelli fuori terra con annessa corte di pertinenza comune. La corte è perimetrata in muratura fronte strada, mentre con rete su codolo su due lati e un lato con siepe. L'accesso avviene da via Giovenco 2, attraverso un cancello carrabile e uno pedonale. L'immobile è composto a piano terra da ingresso, soggiorno, quattro camere, disimpegno, due ripostigli, tre bagni, una lavanderia, un terrazzo e un portico; a piano primo da ingresso, cucina soggiorno, due camere e due bagni. Il fabbricato è stato realizzato in difformità dalle norme urbanistiche che disciplinano l'edificazione del sito alla data della loro realizzazione. Si evidenzia pertanto la natura abusiva del manufatto e la non sanabilità dell'illecito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1125, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato è classificato secondo il Piano Regolatore Generale vigente nella sottozona E/2 agrico-

la vincolata. Nella suddetta zona dovranno essere rispettati i seguenti indici: - densità di fabbricazione fondiaria residenziale mc 0.03/mq - densità di fabbricazione per attrezzature agricole mc 0.07/mq - lotto minimo mq 10.000 - numero piani n. 2 - distanza minima dai confini ml 10. Occupato dai debitori ed in corso di liberazione. Premesso che la valutazione andrebbe eseguita con il metodo della stima comparativa, ove tale criterio consiste in una stima basata sulla rilevazione delle concrete esperienze di mercato, finalizzata alla corrispondenza tra il bene immobile in oggetto ed altri simili, ubicati nella stessa zona e/o aventi caratteristiche omogenee e regolarmente concessionati. Nel caso specifico per l'immobile oggetto di esecuzione, come comunicato in data 23/05/2019 al G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli con il portale Procedure.it, si evidenzia che: - l'immobile risulta totalmente abusivo con emesse numerose ingiunzioni di demolizione ai sensi dell'art. 7 della L. 28/02/85 n.47, a partire dall'11 novembre 1995; - il bene oggetto di esecuzione riguarda solamente il sub 1, cioè il piano terra ed il piano primo, mentre il piano seminterrato individuato catastalmente al sub 2, non è oggetto di procedura esecutiva; - il terreno circostante individuato con sub 5 risulta bene comune non censibile e sullo stesso terreno, insistono altri due manufatti censiti con il sub 3 e 4 rispettivamente autorimessa e locale deposito; - verosimilmente gli oneri di demolizione compiutamente stimati ammontano a € 60.000,00 (vedasi computo metrico-estimativo allegato), risultando di gran lunga superiori alla stima dell'eventuale parte dell'area di sedime e di corte comune a cui si attribuiscono ricavi ottimistici per un massimo di € 15.000,00 (3000 mq x 5 €/mq), se il terreno fosse libero da vincoli come indicato al punto precedente. Il G.E. all'udienza del 10.7.2019 invitava il CTU ad effettuare la stima del bene in base a un duplice criterio di stima, quello comparativo e quello secondo il costo di costruzione, come da integrazione della stima in allegato, e ritenuto che i valori indicati nelle due ipotesi non presentano una differenza significativa indicava, con provvedimento del 17.2.2020, di prendere quale base per la vendita il prezzo di euro 500.000,00, con previsione di offerta minima pari a euro 375.000,00. Il tutto come meglio descritto nella CTU dell'8/6/2019 e nell'integrazione della CTU del 7/10/2019 in atti.

- **PREZZO BASE € 210.937,50**

Rilancio minimo (2%) € 4.500,00

Ex art. 571 c.p.c. è possibile presentare offerta non inferiore di oltre ¼ (un quarto) il prezzo base d'asta, ovvero c.d. offerta minima di acquisto € 158.203,50.

Regolarità urbanistica

L'immobile non risulta regolare per la legge n°47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri ma si rileva la presenza di un atto di vincolo e d'obbligo sull'intera particella 38 stipulato dall'esecutato e dalla moglie nei confronti del Comune di Aprilia.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito alla regolarità edilizia il CTU riferisce che dalle indagini eseguite e sulla base delle informazioni reperite presso il Comune di Aprilia, poiché le ragioni del credito per cui si interviene e si procede sono successive alla legge 47/85 e l'opera da sanare non è conforme agli

strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda, il consulente ritiene che l'immobile allo stato attuale possa essere dichiarato abusivo e non sanabile.

L'unità immobiliare non risulta agibile.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In data 03/06/2019 è stato redatto dal CTU l'APE dell'appartamento che individua l'immobile in classe D. Non è stato possibile inserire l'attestato nella banca dati del Sistema Informativo della Regione Lazio per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici in mancanza della verifica dei fumi e del libretto dei climatizzatori.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il tutto come meglio descritto e riportato nella perizia dell'8/6/2019 e nell'integrazione della perizia del 7/10/2019 a firma dell'Esperto Stimatore Ing. Nicola Cecchi.

Modalità e condizioni della

vendita asincrona

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate con le modalità sotto indicate entro le ore 13,00 del giorno precedente all'esperimento della vendita.

Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., debbono avere 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 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 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 contabile dell'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 ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (cd. 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'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).

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 seguente conto corrente: **IBAN IT71X0306911884100000010203** intestato a **Zucchetti Software Giuridico Srl**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente sopra indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché 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 indicato 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 c.p.c. 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 tra 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 indicato nel presente avviso di vendita.

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 al 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.

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. Tale termine è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile, e/o rateizzabile neppure dal G.E.. L'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo congruaglio se necessario secondo le modalità comunicate dal Delegato alla Vendita.

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 a titolo di multa. 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.

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nella ordinanza emessa dal GE nella presente procedura in data 22/1/2020. 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 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 conseguenziali.

In caso di più offerte giudicate ammissibili, si procederà a gara tra 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, con rilancio minimo indicato nel presente 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 alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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.

Si indica quale gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto la società Zucchetti S.p.a., iscritta nel registro di cui al successivo art. 3 e riportata nell'elenco pubblicato sul portale dei servizi telematici del Ministero ai sensi dell'ultimo comma di quest'ultima disposizione.

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 di cui all'art. 24 del decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, ossia mediante rilanci compiuti (sull'offerta più alta) nell'ambito del lasso temporale **dalle ore 17,00 del 13 gennaio 2026 alle ore 18,00 del 15 gennaio 2026.**

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 nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo, in ogni caso, di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata. A seguito dell'aggiudicazione, la cauzione dell'aggiudicatario verrà trasferita dal conto cauzioni al conto corrente ordinario e le cauzioni agli altri offerenti verranno restituite con

disposizione di bonifico nel termine di tre giorni lavorativi.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le disposizioni contenute nell'avviso di vendita emesso dal GE nella presente procedura in data 17/2/2022, in allegato, e le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

2) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it e sul sito web distrettuale www.giustizia.lazio.it;

3) comunicazione di copia dell'avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. civ. ed al debitore, nonché affissione presso l'Albo del Tribunale di Latina.

La perizia di stima e i relativi allegati sono inoltre consultabili presso lo studio del Professionista delegato.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del Professionista delegato dottor Giuseppe Arcucci, con studio in Fondi, (LT) Via Delle Fornaci, n. 59, tel./fax 0771/513473.

Fondi, li 21 ottobre 2026

Il Delegato

dottor Giuseppe Arcucci