TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 e 591 bis c.p.c

CON MODALITA' ASINCRONA

Esecuzione Immobiliare n. 198/2022 R.G.E.

L'Avv. Marco Mandrone, con studio in Latina, P.zza B. Buozzi n. 9, sc. A int. 3 in forza di delega conferitagli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12 novembre 2025** alle ore **16:00 procederà** alla **vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma** www.fallcoaste.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti**, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al D.M. n. 32/2015**.

****

LOTTO 2:

Bene n. 2, Porzione del fabbricato sito nel Comune di Latina (LT), Via Monte Terminillo n. 56, costituita dalla piena proprietà del locale posto a piano terra adibito a negozio di una superficie catastale di 170mq; il tutto meglio identificato al N.C.E.U. di detto comune al foglio 118 particella 507 sub. 10, categoria C1, classe 4, consistenza 191mq, Rendita Euro 2564,73. Detto immobile comprende anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c..

Disponibilità del bene: *l'immobile risulta libero.*

Regolamento di condominio*: non esistente.*

Il compendio immobiliare è meglio illustrato, descritto e specificato nella relazione di stima del CTU Geom. Colaguori Giuseppe, in atti, interamente pubblicata nel PVP, nei siti internet www.astegiudiziarie.it; www.fallcoaste.it, ove consultabile ed a cui si rimanda integralmente.

Prezzo base: € 74.404,12 ***(settantaquattromilaquattrocentoquattro,12)***

Offerta minima: € 55.803,09 ***(cinquantacinquemilaottocentotre,09)***

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

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Eventuale rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00 *(duemila/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.

******

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.**

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: **www.fallcoaste.it**

REFERENTE DELLA PROCEDURA – INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: il Professionista Delegato **Avv. Marco Mandrone**

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti 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, ex 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.fallcoaste.it**.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 15:00 del giorno precedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica esclusivamente in via telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* previa registrazione e munite di allegati richiesti, pena l'inefficacia dell'offerta.

Le offerte si intendono depositate quando viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta alternativamente**:** 1) mediante sottoscrizione della stessa utilizzando un certificato di firma digitale rilasciato da un organismo incluso nell'elenco dei certificatori accreditati ed invio a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente; 2) ovvero mediante

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

trasmissione diretta attraverso casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in tale caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta se l'invio è avvenuto richiedendo ricevuta completa di avvenuta consegna ex 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 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 di unica offerta inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 c.p.c si procede ai sensi del comma 3 dell'art. 572 c.p.c; in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona**.**

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta deve contenere:

1) il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito di telefonia mobile del soggetto offerente ove ricevere le comunicazioni di rito, 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se 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 (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 delineate.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché allegata copia documento di identità e copia del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato 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 dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);

7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8) il prezzo offerto ed il termine per il versamento del saldo prezzo;

9) l'importo versato a titolo di cauzione;

10) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico**.** E' onere dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile affinché l'accredito risulti visibile in sede di valutazione sull'ammissibilità delle offerte. In caso di mancato riscontro dell'accredito, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

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 a titolo di cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (cioè copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulti il codice IBAN del conto corrente su cui è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

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

b) 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;

c) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; copia del documento di identità del coniuge e copia del codice fiscale in caso di offerta presentata da soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni (è fatta salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se l'offerente è minorenne 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;

e) se l'offerente è interdetto o inabilitato o amministrato 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;

f) se l'offerente è una società o persona giuridica copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

g) se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ove questa venga trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

L'offerente deve altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ex art. 585 c.p. c.

L'offerente deve versare anticipatamente a titolo di **cauzione** un importo pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul libretto bancario intestato a **"E.I. 198/2022 R.G.E. TRIBUNALE DI LATINA"** acceso presso la UNICREDIT, filiale di Latina, Via Matteotti, **IBAN: IT 82 H 02008 14707 000106972843**. Il suddetto importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, recante la causale "*Proc. Esecutiva n. 198/2022 R.G.E., lotto 2, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in maniera tale che l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta.

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

Nel caso in cui nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente è tenuto al pagamento del bollo *ex lege*, attualmente pari ad **euro 16,00** in modalità telematiche, salvo che ne sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, mediante il servizio ad hoc "pagamento di bolli digitali", attraverso carta di credito o bonifico bancario.

In caso di mancata aggiudicazione ed 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 agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

OPERAZIONI DI VENDITA

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 alla vendita solo nella data ed all'orario di vendita telematica indicata nel presente avviso.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente attraverso l'area riservata del sito **www.fallcoaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali e secondo le 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. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche previa verifica in ordine all'ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte valutate regolari consentiranno automaticamente all'offerente di partecipare alla gara.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di unica offerta ammissibile, procederà:

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

- 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;

- nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo 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 concrete.

- in caso di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con rilancio minimo non superiore al 2%.

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'offerta individuando la migliore offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ex artt. 588 e 589 c.p.c, si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

La gara avrà la durata di giorni 2 (due) con inizio il giorno, **12 NOVEMBRE 2025** h. 16.00 e terminerà il giorno **14 NOVEMBRE 2025** alle ore16:00 termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e cosi di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti, per un totale, quindi, di 6 ore.

AGGIUDICAZIONE:

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva di eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. L'esito della gara, anche ove già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

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

L'aggiudicatario dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza o se superiore, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (tenendo presente che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

Nello stesso termine e con le stesse modalità sopra indicate, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese per il trasferimento del bene poste a suo carico (imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio ove necessario. 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 il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. n. 646/1905, richiamato dal DPR n.7/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà **versare direttamente all'Istituto mutuante creditore**, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, 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% del prezzo di aggiudicazione, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, previa indicazione dell'importo da parte del professionista delegato, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Ai fini del versamento diretto il creditore 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 effettuato senza ritardo. Il professionista delegato notizierà senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Qualora la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine di dieci giorni indicato, l'aggiudicatario sarà legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (per la cui tempestività si terrà conto della data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà considerato decaduto dal privilegio processuale del

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

versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

Qualora il saldo prezzo e/o le spese di trasferimento del bene non vengano depositate dall'aggiudicatario nel termine stabilito sopra indicato, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, sommato 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 c.p.c

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge.

La vendita avverrà 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, né potrà 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 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 ovvero anche se occulti 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 verrà 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. La liberazione dell'immobile è a cura della procedura in persona del custode.

Il tutto come meglio indicato nell'ordinanza di delega a cui si rimanda integralmente.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite dell'immobile è il professionista delegato Avv. Marco Mandrone, in Latina Piazza Dante n. 5 (tel.0773/624246. 333 6317563).

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

La pubblicità sarà effettuata ai sensi dell'art. 490 c.p.c secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione mediante:

pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.latina.giustizia.it;

pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Gruppo eBay;

pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.fallcoaste.it.

Latina, lì 24/07/2025

Avv. Marco Mandrone

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