

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 235/2022

0G.E.: Dott.ssa Alessandra Lulli

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

Il sottoscritto Zottola Ernesto, CF ZTT RST 71P25 F224F, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 21/02/2024 nel procedimento esecutivo n. **R.G.E. 235/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **08/07/2025 alle ore 15.30**, presso il proprio studio in 04026 Minturno (LT), Via Appia n. 32, 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 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 - Appartamento ubicato ad Aprilia (LT), Loc. Carano, Via della Giannottola n. 3, piano T-1,

Il bene è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia, al Foglio **57**, particella **161**, subalterno **2**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **14,5** vani, superficie catastale **366** mq, Rendita **€. 748,86**.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di fine di prendere visione della consistenza e dello stato dei luoghi lo stesso risultava disabitato. Ai fini di un trasferimento, negli atti di provenienza, l'immobile non presenta questioni. Si precisa che l'abitazione è stata realizzata abusivamente ed è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85. Secondo il p.r.g del Comune di Aprilia l'area di sedime

in cui è ubicato l'immobile ricade in zona "E" sottozona "E2" zona agricola vincolata. L'edificio è costituito da due piani fuori terra con una unità abitativa. La struttura portante è in muratura, pietra e tufo, dello spessore di 50 cm, poggiata su una fondazione continua. Il solaio realizzato in laterizio misto. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, la pavimentazione è in marmette e monocotto. Le pareti interne ed esterne sono rifinite da intonaco civile. La copertura è in parte in tetto ed in parte a terrazzo praticabile. L'altezza dell'abitazione è di ml 2,80 per il piano terra e ml 2,90 per il piano primo. L'impianto elettrico manca della dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dalla legge 46/90. L'impianto termico non è provvisto di termosifoni, non risulta installata alcuna caldaia, quindi il riscaldamento del volume e la produzione di acqua calda è ricavata elettricamente e tramite i diversi camini presenti. L'immobile pignorato si presenta in ottime condizioni statiche. Il certificato di unità statica, allegato all'istanza di condono edilizio, certifica che in base alle misurazioni e saggi effettuati sia sulla struttura di fondazione che in elevazione dell'intero fabbricato, determinate le geometrie della struttura, la quantità e qualità e tipo di materiali impiegati, è emerso che le tensioni indotte rientrano nei limiti prescritti dalla normativa vigente, quindi la struttura si ritira stabile in tutte le sue parti. Il ctu nel corso del sopralluogo effettuato, ispezionando la struttura in generale, ha constatato l'assenza di difetti costruttivi o di evidenti segni di dissesto. Le strutture sono apparse in perfetto ordine senza lesioni o irregolarità. L'immobile pignorato si presenta in un discreto stato di manutenzione con discrete finiture interne. L'approvvigionamento idrico è allacciato alla rete comunale e le acque reflue sono immesse nella fognatura pubblica.

L'abitazione costituita da piano terra e piano primo fa parte di un complesso agricolo formato da 33 corpi di fabbrica, in cui sono collocati l'abitazione oggetto di pignoramento (abitazione patronale), altre piccole abitazioni e pertinenze rurali. Tutte le costruzioni risultano abusivamente costruite come si evince da una perizia giurata del 10/07/1991 e dalla descrizione delle opere del 18/02/1991 entrambe allegate alla domanda di condono del 25/09/1986 giusto protocollo n. 8873.

L'accesso al bene pignorato avviene direttamente dalla strada, Via Della Giannottola n. 3, loc. Carano, con accesso indipendente.

Non esistono servitù, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura gravanti sull'immobile pignorato.

Le caratteristiche costruttive prevalenti dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono le seguenti:

Epoca costruttiva: come si evince dal certificato di collaudo e dalla domanda di condono i fabbricati sono stati ultimati nel 1956

Fondazioni fabbricato: tipo ordinarie continue;

Altezza interna utile: 2,80 ml al piano terra, 2,9 ml al primo piano;

Struttura portante: in murature, pietra e tufo;

Solaio: in laterizio misto;

Volte: assenti;

Copertura del fabbricato: in parte a tetto ed in parte a terrazzo praticabile;

Pareti esterne: rifinite in intonaco civile;

Pareti interne: rifinite in intonaco civile;

Scala: scala interna ad una rampa a chiocciola ed una esterna a gradini;

Pavimentazione: realizzata marmette e monocotto;

Infissi esterni: infissi in legno con vetro singolo e persiane;

Infissi interni: porte in legno;

Impianto elettrico: impianto sotto traccia allacciato alla rete pubblica, mancante dell'attestato di conformità;

Impianto di riscaldamento: assenza di termosifoni e caldaia standard, viene assicurato elettricamente e da diversi camini esistenti al piano terra e primo della struttura;

Impianto idrico: impianto sotto traccia standard allacciato alla rete pubblica;

Impianto fognario: collegato alla fognatura pubblica;

Soffitta, cantina o simili: presenti diversi vani lavanderia e ripostiglio al piano terra e primo;

Dotazioni condominiali: assente;

Corte comune: presente;

Terreno comune: presente;

Non è presente la Dichiarazione di Conformità rilasciata dall'installatore dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico, nonché il certificato energetico dell'immobile e, nono essendo stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria non è stato ancora rilasciato il certificato di Agibilità.

Buone condizioni statiche di conservazione e di manutenzione del bene pignorato.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non sono quindi necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Il **piano terra** è così composto: ingresso, ripostiglio, n. 2 soggiorni, cucina, n. 2 bagni, n. 3 camere da letto, studio (superficie utile residenziale di circa 180 mq).

Il **piano primo** è composto da soggiorno, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni (superficie utile residenziale di circa 98 mq). (Totale superficie utile circa 278 mq). All'esterno del primo piano insiste un balcone di circa 48 mq di superficie.

L'immobile risulta essere pignorato per intero. Non risulta comodamente divisibile in quanto un suo frazionamento ne recherebbe pregiudizio.

A tale valore commerciale stimato sono stati apportati degli opportuni deprezzamenti quantificati nella misura del 13% di cui il 3% dovute dagli oneri da parte dell'acquirente di completare l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e relativo agli oneri ancora da versare per la definizione della pratica e relative spese ed il 10% per vetustà, finiture, spazi interni, locazione (le cd caratteristiche esterne/interne/giuridiche)

Prezzo base: € 163.749,00 (Euro centosessantatresettecentoquarantanove/00),

Offerta minima: € 81.875,00 (Euro ottantunomilaottocentasettantacinque/00), pari al 50% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.640,00 (Euro milleseicentoquaranta/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.

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente telematiche, gli interessati all'acquisto ad esclusione del debitore ed gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, 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 07/07/2025** (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 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 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 deliberazione 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.

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 “Es. Imm. n. 235/2022 Trib. 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.

***** 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 dell'esecuzione; 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.

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 dell'esecuzione. 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 esecutiva.

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 (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 esecutiva. 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'esecuzione 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 dell'esecuzione nella presente ordinanza di delega. Il professionista curerà entro cinque giorni dall'asta deserta l'inoltro al Giudice dell'esecuzione 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 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 08/07/2025 alle ore 11:30 del 11/07/2025.

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

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 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 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 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.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà 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 dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite 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. Zottola Ernesto (Tel. **0771 682415** email: studiozottola@studiozottola.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:

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:

1. La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
2. L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
3. La dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di 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, sul portale delle vendite pubbliche del **Ministero della Giustizia**;
- Pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul siti 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, bakeca.it – Gruppo eBay**
- Pubblicazione di **Virtual Tour 360°** dell'immobile

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

Latina, 29 aprile 2025