

Notaio Claudio Maciariello

Corso Matteotti n.5 - 04100 Latina - tel.fax

0773.663305-0773.663306

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzioni Immobiliari

Quarto Avviso di vendita telematica asincrona

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Notaio Claudio Maciariello, con studio in Latina Corso Matteotti n.5, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 25.11.2023 e in data 24.2.2025 nel procedimento esecutivo **n.331/2021 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **28 luglio 2026 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Latina, Corso Matteotti n.5, si procederà alla prima vendita senza incanto del bene appresso indicato con le modalità asincrone di cui all'art.24 del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n.32 - gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 5 - Bene N° 21 - Terreno di mq.677 ubicato a Fondi (LT) - Località FOSSO BARILONE censito in Catasto Terreni del Comune di Fondi al **Foglio 4, Particella 412.**

Prezzo base d'asta: Euro 1.856,40, offerta minima Euro 1.392,30 con

rilanci in caso di gara di Euro 37,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

LOTTO 7 - Bene N° 8 - Terreno di mq.356 ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete II, distinto al **foglio 29, particella 2205** del Catasto Terreni di Fondi (LT).

Bene N° 9 - Terreno di mq.260 ubicato a Fondi (LT) - Via Spinete II, censito in Catasto Terreni di Fondi (LT) al **Foglio 29, Part. 2394**.

Prezzo base d'asta: Euro 43.248,43, offerta minima Euro 2.436,32, con rilanci in caso di gara di Euro 64,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

LOTTO 8 - Bene N° 10 - Terreno di mq.1010 ubicato a Fondi (LT) - Località Rinchiusa censito in Catasto Terreni al **Foglio 61, Particella 167**.

Bene N° 11 - Terreno di mq.1200 ubicato a Fondi (LT) - Località Rinchiusa censito in Catasto Terreni al **Foglio 61, Particella 170**.

Prezzo base d'asta: Euro 8.830,68 offerta minima Euro 6.623,01, con rilanci in caso di gara di Euro 176,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

LOTTO 9 - Bene N° 12 - Terreno di mq.167 ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato censito in Catasto Terreni al **Foglio 31, Particella 1466**.

Bene N° 13 - Terreno di mq.374 ubicato a Fondi (LT) - Località

Fossato Piano censito in Catasto Terreni al **Foglio 31, Particella 1469.**

Bene N° 14 - Terreno di mq.43 ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano censito in Catasto Terreni al **Foglio 31, Particella 1471.**

Bene N° 15 - Terreno di mq.315 ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano censito in Catasto Terreni al **Foglio 31, Particella 1473.**

Prezzo base d'asta: Euro 5.216,98, offerta minima Euro 3.912,73, con rilanci in caso di gara di Euro 104,00.

Per ogni lotto, L'aggiudicatario dovrà presentare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

LOTTO 12 - Bene N° 16 - Terreno di mq.2367 ubicato a Fondi (LT) - Località Fossato Piano censito in Catasto Terreni al **Foglio 31, Particella 1475.**

Prezzo base d'asta: Euro 9.786,00, offerta minima Euro 7.339,50, con rilanci in caso di gara di Euro 195,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

Si consiglia il consulto integrale della CTU.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13:00 del 27.7.2026.**

La cauzione pari al **10%** del prezzo offerto va versata **entro le ore 13:00 del 27.7.2026** mediante bonifico bancario nei confronti di ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. al seguente IBAN

IT71X0306911884100000010203; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nella causale del bonifico va indicato la "Proc. Esecutiva n.331/2021 R.G.E. LOTTO N.....Tribunale di Latina - 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.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita in tempo utile e l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta e di deliberazione sulle stesse; ove 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.

*

Disciplina delle offerte.

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

Le offerte per ogni singolo lotto, presentate ai sensi dell'art. 571 cpc, debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n.32, e 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"*. 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 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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2-code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta devono essere allegati, in formato 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 libretto bancario intestato alla procedura esecutiva seguito dal nominativo del delegato alla vendita (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia di documento di 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 (es. 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 l'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 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 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 del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), 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 libretto bancario indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità delle offerte, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul libretto bancario 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 cpc, si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni vi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cpc 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.

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, nè 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 comprese, 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 e 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 e 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 degli oneri, diritti e spese di vendita nella misura del

20% del prezzo di aggiudicazione nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 gg. dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione**. Le somme così versate verranno imputate ai sensi dell'art. 1993 c.c. 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 TU 16.7.1905 n.646 richiamato dal DPR 21.1.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D.lgs.10.9.1993 n.385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art.41 del D.Lgs., nel termine indicato nell'offerta, il residuo prezzo, dedotta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, 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 cpc. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

Operazioni di vendita

Il professionista delegato provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e degli artt.12 e ss del decreto del Ministero

della Giustizia del 26.2.1015 n.32 e delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega alla vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato, 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 delle 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 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 indicare espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc; nel primo caso pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, si procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n.32 e **con rilancio minimo indicato nel presente avviso per ogni singolo lotto.**

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alla determinazione sull'aggiudicazione individuando la migliore offerta. All'esito, si 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 cpc, nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di aggiudicazione il versamento del saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui l'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine in questione è perentorio e non è pertanto prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal GE. Il versamento del saldo 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, dovrà avvenire alternativamente a mezzo bonifico bancario sul libretto bancario indicato dal delegato (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data

dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16.7.1905 n.646 ovvero dall'art.38 del d.lgs.10.9.1993 n.385 il versamento del prezzo o

parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore. 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 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 del 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.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo 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, se il prezzo che se ne ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc.

Disposizioni per lo svolgimento della vendita asincrona

Il professionista delegato è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2 primo comma lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n.32.

Il Gestore della vendita telematica di cui all'art. 2, 1° comma lettera b) è individuato in **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.**

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n.32 ossia: **"mediante rilanci compiuti [sull'offerta più alta] nell'ambito di un lasso temporale di 48 ore.**

La durata della gara è fissata in ore 48 con inizio il giorno 28 luglio 2026 ore 16:00 e termina il 30 luglio 2026 alle ore 16:00.

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 15 minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriore quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di 24 prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista **nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (venerdì 31 luglio 2026 ore 16:00)**

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.

A seguito dell'aggiudicazione si provvederà alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre gironi lavorativi.

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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica contattando Zucchetti Software Giuridico srl ai seguenti recapiti:

- servizio assistenza clienti 0444346211
- email: aste@fallco.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

Maggiori informazioni presso il professionista delegato.

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;

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

Il professionista delegato
Notaio Claudio Maciariello