

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Esecuzione immobiliare N. 35/2021 – R.G.E. – G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli

Professionista Delegato alle Vendite e Custode Giudiziario: Dott. Roberto Bertone

Mail roberto.bertone@recocert.it – PEC: bertone.roberto@pec.it

Il Professionista Delegato Dott. Bertone Roberto, con studio in Latina (LT), Via Armellini n. 07, in forza di delega ex art. 591 bis c.p.c. conferita in data 15/03/2023 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina nel procedimento esecutivo **R.G.E. 35/2021**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **martedì 05/05/2026 alle ore 12:00, e ss.** presso il proprio studio sito in Latina (LT), Via Armellini n. 07, 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 al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato a Sonnino (LT), Via Lorenzo Valleriani, snc – 04010, in **Catasto fabbricati del Comune di Sonnino, al foglio 23, particella 227, sub. 10, Piano S1, categoria A/2, classe 2, vani 6, rendita €. 189,02;**

Trattasi di un immobile da ristrutturare non divisibile, urbanisticamente adibito, allo stato attuale, a locale deposito/magazzino, posto al piano interrato ed ubicato nel centro storico del Comune di Sonnino, in provincia di Latina. La palazzina in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è composta da più unità abitative con corte comune. L'immobile in questione risulta trovarsi in condizioni igieniche ed edilizie precarie; all'interno dell'edificio erano state avviate delle opere di ristrutturazione edilizia, ma le stesse non sono state portate a termine. Le murature perimetrali sono invase da umidità di risalita con parte delle stesse costituite da roccia a faccia vista, manca un locale adibito ai servizi igienico sanitari, parte della pavimentazione risulta mancante, sono stati avviati lavori idraulici per gli impianti di carico e scarico della cucina, che risultano incompiuti; il locale è privo di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, mancano parti di tramezzature interne, nel vano adibito a camera da letto manca una superficie luce di areazione, le superfici finestrate risultano

fatiscanti ed in alcuni vani mancanti. Le parziali opere di tramezzatura interna suddividono gli spazi in un ingresso soggiorno, un vano adibito a futura cucina, uno adibito a futura camera da letto, un piccolo disimpegno, un vano adibito a futuro w.c. ed un ultimo in corso di definizione. All'esterno dell'immobile risulta posto un locale tecnico accessibile da corte comune. Il locale deposito pignorato è stato edificato in data antecedente al mese di settembre del 1967; con permesso di costruire del 2013 è stato richiesto un cambio di destinazione d'uso del locale in questione da categoria C2 (magazzino locale deposito) ad abitazione di tipo civile (A2), ma non è stata mai presentata una fine lavori al permesso di costruire di cui sopra con successiva agibilità ed i termini di presentazione della documentazione mancante per concludere l'istruttoria sono scaduti. Ad oggi, con nuova pratica edilizia facente capo al precedente permesso di costruire, è possibile portare a termine la vecchia istruttoria presentata nel 2013 e proseguire e concludere il procedimento non terminato, rendendo effettive le modifiche di destinazioni d'uso ad oggi non attuabili.

Non risulta alcuna certificazione energetica, essendo il locale adibito a deposito e non essendo prevista, per tali categorie, la redazione del certificato.

Il bene di cui sopra è descritto nella **relazione tecnica peritale a firma dell'esperto, Geom. Aldo Vellucci**, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

(Il fabbricato necessita di lavori di ristrutturazione e dovranno essere sostenute spese tecniche e di progettazione, come indicato nella relazione del tecnico; i costi sono stati da questi approssimativamente calcolati in Euro 64.564 ,00, e detratti dal valore di stima dell'immobile).

L'immobile è disabitato e libero.

Prezzo base: € 15.820,31 (Euro quindicimilaottocentoventi,31),

Offerta minima: € 11.865,23 (Euro undicimilaottocentosessantacinque,23), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 316,41 (Euro trecentosedici,41), pari al 2% del prezzo base.

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.

*** **

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

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

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 completa di avvenuta consegna dal 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile 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 dovranno 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 (salva 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 (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.

Le offerte di acquisto ed i relativi allegati dovranno essere depositati, con le modalità indicate, entro le ore 12,00 del giorno 04/05/2026, inviandole esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in 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 indicato nell'avviso di vendita **in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta**. 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.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., al seguente IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440 c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. con indicazione della seguente causale "CAUZIONE R.G.E. 35/2021 TRIBUNALE DI LATINA – PROFESSIONISTA DELEGATO DOTT. ROBERTO BERTONE".

OPERAZIONI DI VENDITA

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 nell'ordinanza di vendita.

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

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

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.;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte giudicate ammissibili**, 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 ha luogo con modalità asincrone secondo il sistema dei plurimi rilanci, ossia "*mediante rilanci compiuti* [sull'offerta più alta] *nell'ambito di un determinato lasso temporale*". **La gara avrà la durata di 48 ore, dalle ore 12:00 del 05/05/2026 alle ore 12:00 del 07/05/2026, salvo eventuali prolungamenti.**

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 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 a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale massimo di sei ore. All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il Professionista procederà a verificare ulteriori rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

La deliberazione finale sulle offerte dell'esito della gara viene effettuata dal Professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, quindi il 08/05/2026 alle ore 12. 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.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a trasferire dal conto cauzioni al conto corrente ordinario la cauzione dell'aggiudicatario ed alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al 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 congruaglio se necessario, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato, seguito dal numero di procedura esecutiva nel termine indicato in offerta ed in mancanza (ovvero ove sia indicato un termine superiore), entro 120 giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, termine perentorio e non prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. 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 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 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. 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.

SI PRECISA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.

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, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo o parte di esso 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 notificherà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al Professionista 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.

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

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode in epigrafe indicato.

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:

- telefono: +39 0586 20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

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:

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- a) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- c) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.tribunale.latina.giustizia.it;
- d) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay;
- e) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.fallcoaste.it;

Latina, 19/02/2026

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Bertone