

**Tribunale Civile di Latina**

**Esecuzione Immobiliare n.36/2022 R.G.E.**

**Avviso di vendita**

L'Avv. Mario Prisco, delegato ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c. per le operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n.36/2022 R.G.E., come da ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 21.2.2024,

**avvisa**

che il giorno **16 SETTEMBRE 2025** alle **ore 12:00**

presso il proprio studio in Latina alla Via Montesanto n.5, verranno esaminate le offerte e si darà corso all'eventuale successiva gara per la vendita degli immobili appresso descritti **con la modalità telematica della vendita asincrona**, facenti parte del fabbricato a destinazione residenziale di tre piani fuori terra sito in Latina alla Via San Marino n.29, identificato in Catasto Terreni al foglio 170 particella 1395 ed al Catasto Fabbricati in Corso di costruzione.

**QUINTO LOTTO** = appartamento monolocale al piano secondo, attualmente identificato come int. 6 e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Latina al Foglio 170 particella 1395 sub 16.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile ad oggi non risulta completato mancando l'installazione dell'ascensore, l'allaccio ai Pannelli Fotovoltaici, l'autorizzazione all'accesso carrabile dalla Via San Marino e non è stata ottenuta la dichiarazione di agibilità; esso è stato edificato in forza del Permesso di Costruire 38EP/2013 ed è stato oggetto di numerose pratiche edilizie tese a sanare opere in variante realizzate senza autorizzazione edilizia, tutte argomentate dall'esperto stimatore nella CTU consultabile sul sito internet ministeriale Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti di pubblicazione indicati in calce al presente avviso, specificamente al Capitolo "Regolarità Edilizia" all. G0a - Conologia Eventi, e all. G0b - Legittimità Urbanistico-Edilizia.

In particolare per l'immobile in questione si segnala che con Sentenza del Consiglio di Stato del 15.11.2022 è stata ordinata la demolizione/ripristino dello stato dei luoghi in quanto non è stata considerata valida la pratica D.I.A. del 01.06.2017 - Recupero Sottotetti fascicolata con il N. 863/2017 (le vicende tecnico-amministrative sono meglio descritte nel Capitolo "Regolarità Edilizia" della CTU). Ad oggi quindi detto monolocale al piano secondo è da considerarsi abusivo.

Il monolocale sub 16, situato al piano secondo del fabbricato ha una sup. Utile totale di mq. 39,45, una S.N.R. di mq. 11,78, una Superficie Lorda totale di mq. 51,19 ed una altezza interna media pari a ml. 2,26, è composto da ingresso - soggiorno - pranzo - Angolo cottura (mq. 30,85), Pluriuso (mq. 3,95), Bagno (mq. 4,65), Balcone/terrazza (mq. 11,78) che affaccia sul giardino del sub 4, il terrazzo ha una superficie calpestabile ulteriore, da considerarsi tuttavia in quest'ultima parte inibita all'uso in quanto non autorizzata dal titolo edilizio (come da planimetria allegata alla perizia).

Stima € 13.783,16.

**prezzo base Euro 13.683,16 - offerta minima non inferiore ad Euro 10.263,00**

**offerte in aumento non inferiori ad Euro 1.000,00**

informazioni e visite degli immobili posti in vendita possono essere richieste previo appuntamento attraverso il sito internet ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche, ovvero attraverso la e-mail [studiopriscol@tin.it](mailto:studiopriscol@tin.it).

### **Modalità delle offerte**

- **le offerte di acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica entro le ore 13:00 del 15 SETTEMBRE 2025**, giorno precedente a quello fissato per la vendita; esse debbono avere il contenuto di cui all'art.12 del decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n.32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art.13 dello stesso decreto e si intendono depositate, secondo l'art.14 e salvo il disposto dell'art.15 in caso di malfunzionamenti del sistema, 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 sopra 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'indicazione del codice fiscale o della partita IVA, ovvero i dati del procuratore legale qualora l'offerta sia fatta per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c. **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 ed il termine per il relativo pagamento, **i) l'importo versato a titolo di cauzione che dovrà essere pari al 15% (quindicipercento) del prezzo offerto**, **l)** la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, **m)** l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del suddetto bonifico, **n)** l'indirizzo di posta elettronica certificata PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento, **o)** l'eventuale numero di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste, **p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia depositata agli atti della procedura.**

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale ad es. un codice di previdenza sociale o altro equivalente - 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 (copia della contabile di avvenuto pagamento), **b)** se l'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 di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo), **c)** se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, **d)** se l'offerente è una persona giuridica, copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del documento da cui risultino i poteri, ovvero la procura

che ne giustifichi i poteri (ad es. certificato del Registro delle Imprese o procura notarile), e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata dagli altri offerenti a colui che effettua l'offerta.

**Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta** è possibile procedere alternativamente: **a)** sottoscrivendola con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata PEC, anche non intestata tale casella all'offerente, oppure **b)** trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata specifica per la vendita telematica cd. PEC-ID intestata all'offerente e, in quest'ultimo caso, la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del D.P.R. 11.2.2005 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 26.2.2015 n.32.

**L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge, con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento (il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo).

- Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente cauzioni di seguito indicato, in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul suddetto conto corrente cauzioni, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dalla circostanza che il pagamento sia stato effettuato.

**Il conto corrente sul quale effettuare i bonifici delle cauzioni relative alle offerte è identificato con il seguente IBAN IT93B0326822300052849400440** (beneficiario Aste Giudiziarie Inlinea Spa) gestito dalla piattaforma telematica della vendita [www.Astetelematiche.it](http://www.Astetelematiche.it).

- L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile.
- In sede di vendita si procederà, preliminarmente, alla verifica di ammissibilità delle offerte.

### ***Modalità della vendita***

- **NELL'IPOTESI VI SIA UNA SOLA OFFERTA** ed essa sia pari o superiore al valore base la stessa sarà senz'altro accolta, se invece essa fosse inferiore al valore base, richiamato dall'art.572 comma 2 c.p.c. e indicato nell'avviso di vendita, ma comunque in misura non superiore ad un quarto e quindi non inferiore all'offerta minima come indicata nell'avviso di vendita, si procederà secondo quanto previsto dall'art.572 comma 3° c.p.c. qualora ricorrano le condizioni ivi indicate e non sussistano istanze di assegnazione ex artt.588 e 589 c.p.c..
- **NELL'IPOTESI VI SIANO PIÙ OFFERTE VALIDE**, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c., la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art.24 del decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n.32, nel lasso temporale e con le modalità appresso indicate.

**MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA DI VENDITA ASINCRONA** nell'ipotesi di gara tra più offerenti, essa verrà iniziata immediatamente dopo l'esame della validità delle offerte e si svolgerà con la modalità telematica della vendita asincrona, secondo la procedura appresso indicata, secondo le norme di cui all'art.573 c.p.c. e le modalità di cui all'art.24 del decreto Ministero della Giustizia n.32/2015, **con termine alle ore 14:00 del giorno 18 SETTEMBRE 2025 entro il quale gli offerenti potranno depositare offerte in aumento**, mediante rilanci compiuti sull'offerta più alta nell'ambito del suddetto lasso temporale, e ciascuna offerta in aumento dovrà essere non inferiore a quella sopra fissata per i rispettivi lotti.

La gara avrà luogo mediante plurimi rilanci, che i partecipanti ammessi potranno effettuare esclusivamente on-line tramite l'area riservata del gestore del portale della vendita telematica, il quale comunicherà ogni rilancio effettuato ai rispettivi indirizzi di posta elettronica e/o sms dei partecipanti.

**Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti precedenti la scadenza del lasso temporale fissato, la gara sarà automaticamente prolungata di ulteriori quindici minuti, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, entro comunque un massimo di ventiquattro prolungamenti, per un totale massimo di sei ore.**

**Il giorno 19 SETTEMBRE 2025 alle ore 11:00 si svolgerà quindi l'esame della gara tra i plurimi offerenti** e verranno adottate le determinazioni finali sulle offerte e la conseguente aggiudicazione.

- **L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo**, dedotta la cauzione prestata, oltre gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita, determinati provvisoriamente e salvo conguaglio nel 20% del prezzo complessivo, entro il termine indicato nell'offerta o, in ogni caso, **entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, termini perentori e in nessun caso prorogabili**, mediante bonifico sul conto corrente ordinario della procedura che verrà in seguito indicato dal professionista delegato alla vendita – le somme versate saranno quindi imputate, ai sensi dell'art.1993 c.c., prima al pagamento degli oneri e spese e poi al pagamento del saldo prezzo.

- Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi del T.U. 16.7.1905 n.646 richiamato dal D.P.R. 21.1.1976 n.7, ovvero ai sensi dell'art.38 del D.Lgs. 10.9.1993 n.385, l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art.41 D.Lgs. 385/93, **entro il medesimo termine, dedotta la cauzione già versata, versare il suddetto deposito spese del 20% (da trattenersi alla procedura per le spese di trasferimento salvo eventuale conguaglio o restituzione dell'eccedenza) oltre una ulteriore quota del 10% del residuo prezzo** alla procedura a mezzo bonifico sul relativo conto corrente, e corrispondere il residuo corrispettivo di aggiudicazione direttamente alla banca mutuante, sino a concorrenza del credito da essa vantato, producendo contestualmente al delegato l'originale della quietanza dell'istituto mutuante con la data dell'ordinativo pari o precedente al predetto termine.

- **In caso di inottemperanza all'integrale versamento entro il ridetto termine perentorio, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione** - inoltre, se il prezzo che verrà ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello della precedente vendita in cui lo stesso si era reso aggiudicatario, l'inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, come sancito dall'art.587 comma 2 c.p.c..

- 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 effettuata a corpo e non a misura per cui ogni eventuale differenza di misura non può dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 da eventuali necessità di adeguamento di impianti e certificazioni alle leggi vigenti, nonché spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o 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, che se esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura.
  - Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, la liberazione sarà attuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, su istanza dell'aggiudicatario da presentare contestualmente al versamento del saldo prezzo ovvero entro i successivi dieci giorni; in mancanza della suddetta istanza l'esecuzione dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario.
  - Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Per tutto quanto non previsto o indicato si applicano le norme di legge vigenti.

=====

Copie dell'ordinanza di vendita, della perizia del consulente tecnico d'ufficio e del presente avviso, sono disponibili presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Mario Prisco o con richiesta alla email [studiopriscol@tin.it](mailto:studiopriscol@tin.it), nonché pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.fall-coweb.it](http://www.fall-coweb.it) – [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it).

Latina, 3 giugno 2025

*il delegato Avv. Mario Prisco*