

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Massimiliano Mastracci, CF **MSTMSM72S20E472P**, professionista delegato alle vendite dal Dott.ssa Alessandra Lulli, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data **21 Settembre 2023** nel procedimento esecutivo n. **379/2018**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **09 Settembre 2025 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in Latina, Viale Marconi n. 12, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.fallcoaste.it del bene immobile di seguito dettagliato, 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà di appartamento ubicato a Roccaporga (LT), Corso della Repubblica n. 95 - piano 2° e 3°.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Latina:

- Foglio 19 -Part. 21- Sub. 17- Cat. A/4 -classe 3 - vani 4 - superficie: 117,00 - Rendita 154,94;

Disponibilità del bene: il bene risulta adibito ad abitazione principale del debitore esecutato.

Prezzo base: € 21.037,50 (Euro VENTUNOMILATRENTASETTE/50),

Offerta minima: € 15.778,12 (Euro QUINDICIMILASETTECENTOSETTANTOTTO/12), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara (2% del prezzo base): € 421,00 (QUATTROCENTOVENTUNO/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.)

Stato dell'immobile: occupato dal debitore esecutato a titolo di abitazione principale

Termine ultimo di presentazione offerta: 08 Settembre 2025 alle ore 12:00.

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.

Prenotazione visita dell'immobile

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 Custode e professionista delegato, Avv. Massimiliano Mastracci con studio in Latina, Viale Marconi n. 12 (Email: massimiliano72live@libero.it, Tel.: 3921432509).

Modalità di presentazione offerte di acquisto

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

Per la sottoscrizione e la 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;
- b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo 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 c.4 DPR 68/2005 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso in conformità all'art. 13 c.2 e 3 DM 32/2015 previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

Le offerte di acquisto ed i relativi allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 08 Settembre 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Pagamento imposta di bollo

L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, 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 di recupero coattivo).

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

Contenuto dell'offerta di acquisto

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o 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 come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

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

- il prezzo offerto,

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva.

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.

ASTE GIUDIZIARIE® ***

Allegati all'offerta di acquisto

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine e privi di elementi attivi:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di usufruire di agevolazioni fiscali in sede di trasferimento dell'immobile, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- 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)
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta

Versamento della Cauzione

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 Libretto di deposito al risparmio acceso presso la Blu Banca Spa intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 379/2018** al seguente **IBAN: IT25T0344114701DR0224000258**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 379/2018, lotto unico, versamento cauzione*",

E' onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perchè 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

Esame delle offerte presentate

L'offerta di acquisto dell'interessato è irrevocabile.

Presentazione di una sola offerta

Nel caso in cui vi sia una sola offerta e questa sia pari o superiore al valore indicato nell'avviso di vendita, si procederà all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente.

Nel caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'accoglimento della domanda ed all'aggiudicazione del bene salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore (circostanza che motiverà nel verbale redatto) con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 cpc. Nel caso di nuova vendita, il professionista pronuncerà un nuovo avviso di vendita comunicando la circostanza al Giudice dell'esecuzione, nel caso siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti

conseguenziali.

Presentazione di più offerte

Nel caso di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti sull'offerta più alta che si svolgerà in forma telematica secondo il sistema della **vendita asincrona** di cui all'art. 24 DM 32/2015 in un lasso temporale di **48 ore**, con un rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

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.

Svolgimento della gara

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **www.fallcoaste.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.fallcoaste.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.**

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 luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci, il gestore della vendita comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni pari a 48 ore, dal 09 Settembre 2025 alle ore 12:00 all'11 Settembre 2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la

scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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 (24) prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore (11 Settembre 2025 alle ore 18.00).**

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 il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista delegato nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato il **12 Settembre 2025.**

Il suddetto giorno, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

Restituzione delle cauzioni

A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà nel termine di tre giorni lavorativi alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Informazioni post aggiudicazione

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, 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" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 e sequestri che saranno cancellate a cura e spese 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.

Versamento saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e le spese di vendita, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale).

Il termine in questione è perentorio e non è pertanto prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. Congiuntamente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovranno essere versate le spese per il trasferimento del bene, che sono quantificate forfettariamente nell'importo del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (si precisa che in tal caso ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo prezzo, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cc, prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita successiva, 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.

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 120 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 a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato sempre nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore entro 120 giorni dalla comunicazione di intervenuta aggiudicazione, avendo cura di trasmettere al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 379/2018 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Latina, 28 Maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Professionista Delegato
Avv. Massimiliano Mastracci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®