

**PAOLO REALI
AVVOCATO**

Via Montesanto 46 – 04100 LATINA

Tel. e Fax: 0773/1890090

pec: avvpaoloreali@puntopec.it

TRIBUNALE DI LATINA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nell'espropriazione immobiliare N.487/17 R.G.E. promossa dalla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SCARL il cui credito è stato ceduto alla DOVALUE SPA ;

L'Avv. Paolo Reali, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Latina, con provvedimento del 27.01.19, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, visti gli artt. 569 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **15.07.2025, alle ore 10.00**, presso il proprio studio in Latina, Via Montesanto n. 46 (Tel. **0773. 1890090**; Mob.: **3394221503**; PEC: avvpaoloreali@puntopec.it), si procederà alla **vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

- Piena proprietà di immobile nel Comune di Sezze, e precisamente:

-fabbricato ad uso abitativo in Sezze via Chiesa Nuova snc, cat. A/3 classe 2, vani 4, R.C. euro 144,61 censito al Catasto Fabbricati al Fg. 22 P. IIa 17 sub 5;

-fabbricato ad uso magazzino in Sezze via Montagna snc, cat. C/2 classe 2, mq. 22, R.C. Euro 17,04 censito al Catasto Fabbricati al Fg. 22 P. IIa 743 sub intero;

-appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato parte ad uliveto e parte seminativo arborato in Sezze, via Colle Grotte porzione AB QUALITÀ ULIVETO cl. 2 ha 0.08.00 R.D. euro 2.07 e R.A. euro 1,45 e porzione AA qualità SEMIN ARBOR cl. 3 Ha 0.00.92 R. D. euro 1.21 e R.A. euro 1.45 censito al catasto terreni al Fg. 22 p. IIa 661 della superficie complessiva di mq. 892,00;

-appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato parte ad uliveto e parte seminativo arborato in Sezze via Colle Grotte cl. 2 ha 0.04.00 R.D. euro 1,03 e R.A. euro 0,72 e porzione AA qualità SEMIN ARBOR cl. 3 Ha 0.00.46 R.D. euro 0,61 e R.A. euro 0,43 censito al catasto terreni al Fg. 22 p. IIa 662 della superficie complessiva di mq. 446,00;

-appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato a seminativo arborato in Sezze via Colle Grotte qualità SEMIN ARBOR cl. 4 ha 0.10.50 R.D. euro 11.66 e R.A. euro 8,95 censito al catasto terreni al Fg. 22 p. IIa 664 della superficie complessiva di mq. 1.050,00;

-appezzamento di terreno ad uso agricolo coltivato a seminativo arborato in Sezze via Colle Grotte qualità ENTE URBANO ha 0.12.20 R.D. censito al catasto terreni al Fg. 22 p. IIa 743 della superficie complessiva di mq. 1.220,00.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE, DATI CATASTALI E CONFINI.

Costituiscono il lotto in esecuzione l'abitazione sita nel comune di Sezze il cui accesso, avviene dalla strada via Montagna snc, distinta in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P. Ila 17 sub 5 cat. A/3 classe 2, vani 4, R.C. euro 144,61; il locale ad uso magazzino in Sezze il cui accesso avviene dalla strada in via Colle Grotte n 50, distinto in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P. Ila 743 sub intero cat. C/2 classe 2, mq. 22, R.C. Euro 17,04; l'appezzamento di terreno agricolo coltivato parte ad uliveto e parte seminativo arborato il cui accesso avviene dalla strada in via Colle Grotte n 50, censito al distinto in Catasto Terreni al Fg. 22 p. Ile 661, 662, 664 e 743 (area destinata a corte esclusiva del magazzino ma comunque coltivata) della superficie complessiva di mq. 3.608,00;

I cespiti, così come identificati nel pignoramento risultano pienamente conformi a tutti i dati catastali e toponomastici che identificano univocamente l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

L'accesso al compendio avviene attraverso una duplice esistenza di cancello carrabile ossia da via Colle Grotte è possibile accedere in maniera esclusiva al terreno agricolo ed al magazzino mentre da via Montagna è possibile accedere alla corte comune non censibile che consente l'ingresso all'abitazione.

DESCRIZIONE

L'abitazione in oggetto censita al Catasto Fabbricati al Fg. 22 P. Ila 17 sub 5 si sviluppa su due livelli: piano terra composto da vano cucina con angolo cottura e dal piano primo accessibile mediante una scala esterna scoperta costituito da due camere da letto, w. c. e disimpegno. Tale unità immobiliare sviluppa nella sua interezza una superficie utile calpestabile di mq 51,48 ed una superficie lorda residenziale e commerciale ragguagliata di mq 71,63.

L'altezza utile interna del piano terra è pari a metri 2,70 mentre al piano primo di metri 2,90. In tale superficie ragguagliata è stato ricompreso il magazzino censito in Catasto Fabbricati al Fg. 22 P. Ila 743 sub intero che si sviluppa su un unico livello ossia piano terra della superficie utile calpestabile in metri quadrati 18,63; la sua altezza minima interna è di metri quadrati 2,25 e l'altezza massima interna è pari a m 2,85. In merito alle utenze abitative si relaziona che lo scarico dei reflui derivanti dai servizi igienici e dalla cucina avviene mediante allaccio ad una fognatura privata costituita da pozzo a tenuta il quale viene espurgato con cadenza annuale.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio al pubblico acquedotto. Relativamente allo stato manutentivo e conservativo dell'abitazione si relaziona che la stessa presenta concrete problematiche di umidità di risalita al piano terra tant'è che nella parte interna della parete del vano cucina lato nord è stato posizionato un pannello al fine di schermare ed inibire la formazione di muffe ed odori. Inoltre la struttura presenta delle fessure e micro fessure derivanti gli assestamenti statici non sismici. Nella sua interezza l'unità immobiliare necessiterebbe di lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati all'adeguamento strutturale e

al miglioramento dell'efficiamento energetico. La struttura dell'abitazione risulta costituita in muratura in elevazione in pietra poggiate su fondazioni continue presumibilmente a sacco, solai in latero cemento, intonaco del tipo civile, pavimentazione interna in gres porcellanato, infissi in alluminio senza taglio termico con mono vetro porta in legno, porte interne in legno tamburato impianto idrosanitario, termo idraulico ed elettrico. La copertura è a terrazzo non praticabile con soprastante manto in guaina impermeabilizzante. Per quanto concerne il magazzino lo stesso risulta realizzato con mureture perimetrali in blocchi di tufo poggianti su fondazioni continue a sacco, copertura in legno con manto in onduline. Le finestre e portoni sono in ferro e la pavimentazione in battuto cemento.

L'abitazione sviluppa una superficie utile calpestabile di metri quadri 51,48, il magazzino una superficie utile calpestabile di metri quadri 18,63 ed entrambe le unità immobiliari nella sua intera consistenza invece sviluppano una superficie lorda commerciale e ragguagliata di mq 71,63. L'appezzamento di terreno agricolo invece sviluppa una superficie commerciale di mq 3.608,00. Il compendio immobiliare in oggetto confina da nord in senso orario con la particella 226, 228, 550, strada via Colle Grotte, strada via Montagna, particella 225 e particella 215.

L'immobile risulta libero da persone e cose.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma del perito, Geom. Emiliano Carnello, 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, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che vengono posti all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

L'immobile, come sopra descritto, verrà posto in vendita in un **unico lotto** al prezzo base d'asta di € **23.190,00 – aumento minimo € . 1.000,00 – offerta minima: € . 17.392,50**

CONDIZIONI DI VENDITA

- Gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente 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 a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13.00 del giorno 14.07.2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, devono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n. 32 e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., "*nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia*".

- L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un

certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/15.

- In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed 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 (Avv. Paolo Reali); la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base ed il termine per il relativo pagamento; l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario ed 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

b) 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.

1) 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.

2) 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 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 decreto del Presidente della Repubblica 11.02.2005 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'art. 13, commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n. 32.

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

4) 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), seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*".

5) Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul sotto indicato codice IBAN 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 sottoscritto professionista non riscontri l'accredito delle somme sul libretto intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

6) 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 c.p.c., 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 tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573, comma 1 c.p.c. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015 nel lasso temporale di 48 ore.

7) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato ad "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.", avente il seguente codice IBAN: IT93B 0326822300052849400440 – Banca Sella**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

8) Il bonifico, con causale "Proc. Es. 487/2017 R.G.E., lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la vendita telematica.

9) Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul libretto bancario intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

10) 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.

11) 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 sottoscritto professionista delegato, costituito referente della procedura, solo alla data ed all'orario della vendita telematica sopra indicati.

12) La partecipazione degli offerenti alla 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.

13) All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà: a) 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; b) nel caso 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 vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

14) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo 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 120 giorni.

15) 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 (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.

16) Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

17) 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 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 ulteriori 15 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 di prolungamento entro un massimo in ogni caso di 24 prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 ore.

18) Il rilancio minimo non potrà essere inferiore al 2% del prezzo base indicato nell'avviso; 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.

19) **La gara avrà la durata di 48 ore, dal 15.07.2025 al 17.07.2025 e terminerà quindi alle ore 10,00**

del 17.07.2025 . Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 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 prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 ore.**

20) **La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara** verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. L'esito della gara, anche dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

21) 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.

22) A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico, da eseguirsi nel termine di 3 giorni lavorativi, sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

23) In ogni caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo e delle spese 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 120 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. L'Aggiudicatario provvederà 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 (ai fini della verifica della tempestività del versamento, di sarà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva **Avv. Paolo Reali – Proc. Es. N.487/2017 R.G.E.**

L'immobile verrà posto in vendita in unico lotto, come sopra già descritto.

25) Tra il compimento delle formalità di pubblicità straordinaria e l'incanto dovrà decorrere il termine minimo di giorni 45.

SI PRECISA

A) 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, 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.

B) 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 degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

C) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 6464, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo o parte di esso 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 10 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 (ai fini della verifica della tempestività del versamento, di sarà 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 (**Avv. Paolo Reali** – Proc. Es. N.487/2017 R.G.E.). Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni eventuale questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

D) In caso di inadempimento, anche solo parziale, 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. 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 dell'art. 587, comma 2 c.p.c. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

SI PRECISA ALTRESI'

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- centralino: 0586/201441;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicate sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

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 pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- 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 e relativi allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Per ogni informazione, per le modalità di presentazione delle offerte e per le visite sull'immobile si può contattare il Professionista delegato, Avv. Paolo Reali, con studio in Latina, Via Montesanto n. 46 (Tel. 0773/1890090 Mob.: 3394221503; PEC: avvpaoloreali@puntopec.it).

Latina, 26.03.2025

Il Professionista delegato
Avv. Paolo Reali,

RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Latina, ho notificato quanto precede al Sig. PUSCASU BENONI domiciliato in Via Collegrotte n.50 - SEZZE, consegnandone copia presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina, Latina li

A mani dell'impiegata.....

addetta alla ricezione degli atti.

Oggi,.....