

Avv. Lisa Angarano
Via Torino 3 -04011 Aprilia (LT)
0697249451 fax 0697249429
lisaangarano@puntopec.it

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dr.ssa Saviano – RGE 68/2023

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

Il sottoscritto Avv. Lisa Angarano CF: NGRLSI82B48A783L, professionista delegato alla vendita dal Giudice Dott.ssa Elena Saviano del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c., con provvedimento del 09.04.2025 comunicato in pari data, nonchè custode giudiziario nominato nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E n. 68/2023**, a norma dell'art. 591 bis c.p.c. ed a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22 Luglio 2025 alle ore 16:30**, presso il proprio studio sito in Aprilia (LT), Via Torino n. 3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite Aste Giudiziarie InLinea s.p.a sulla propria 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 all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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" (pubblicato sul sito del gestore delle vendite www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e

modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve le ipotesi contemplate dalla legge.

Laddove trattasi di immobile non abitato dall'esecutato, l'ordine di liberazione potrà essere emesso anche precedentemente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, purché sia stato richiesto da quest'ultimo l'emissione dell'ordine di liberazione, ovvero l'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso, solo in questo caso l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex art. 560 c.p.c. avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A

Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it

Incaricato delle operazioni di vendita: il Professionista Delegato Avv. Lisa Angarano.

LOTTO UNICO

BENE 1: Diritto di piena proprietà sul seguente immobile:

Abitazione di tipo civile ubicato in Aprilia (LT) Via Pacinotti n. 7 piano T. Trattasi di appartamento classificato nella categoria catastale A/2, ubicato nel Comune di Aprilia. L'unità immobiliare è composta da n.4 vani : ingresso-soggiorno , cucina, una camera da letto e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 226, Sub. 3, Categoria A/2, dati di superficie totale 102 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica. Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale, risulta che il P.R.G. del Comune di Aprilia destina la zona ove ricade l'immobile a zona " Agricola ".

L'accesso al compendio avviene esclusivamente da strada urbana Via Pacinotti attraverso due ingressi carrabili (identificati con i civici n. 21 e 25) ed un ingresso pedonale (identificato con il civico 23).

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Come rilevato dal CTU l'unità immobiliare presenta una riduzione di superficie asserita e/o legittima (annessa al bene confinante sub. 5) oltre che una leggera difformità di distribuzione degli spazi interni per la creazione di un ulteriore ambiente all'interno della zona cucina.

In base alle misure dirette effettuate dal CTU, l'immobile ha una superficie utile di 84,50 mq, comprendente le murature interne e perimetrali.

Non esiste condominio.

Lo stato di manutenzione si presenta discreto.

L'immobile è libero.

BENE 2: Diritto di piena proprietà sul seguente immobile:

Locale magazzino e deposito ubicato in Aprilia (LT) Via Pacinotti n. 7 piano T. Trattasi di appartamento classificato nella categoria catastale C/2, ubicato nel Comune di Aprilia. L'unità immobiliare ha una consistenza di 60 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 226, Sub. 4, Categoria C/2, dati di superficie totale 86mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale, risulta che il P.R.G. del Comune di Aprilia destina la zona ove ricade l'immobile a zona " Agricola ".

L'accesso al compendio avviene esclusivamente da strada urbana Via Pacinotti attraverso due ingressi carrabili (identificati con i civici n. 21 e 25) ed un ingresso pedonale (identificato con il civico 23).

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Come rilevato dal CTU l'unità immobiliare è usata come unità abitativa. Essa si sviluppa su due livelli (leggermente differenti di quota) ma comunque collocati al piano terra. Presenta un ingresso funzionalmente indipendente su corte comune. Esiste una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato legittimo, che se si fosse mantenuta avrebbe una consistenza di superficie coperta lorda pari a circa 87,50 mq ed internamente sarebbero stati presenti tre vani destinati ad ambiente magazzino.

Non esiste condominio.

Lo stato di manutenzione si presenta discreto.

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

BENE 3: Diritto di piena proprietà sul seguente immobile:

Locale laboratorio per arti e mestieri ubicato in Aprilia (LT) Via Pacinotti n. 7 piano T. Trattasi di locale classificato che nello stato di legittimità urbanistica e di identificazione catastale risulta essere destinato ad laboratorio per arti e mestieri, nella categoria catastale C/3, ubicato nel Comune di Aprilia. L'unità immobiliare ha una consistenza di 36 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 226, Sub. 5, Categoria C/3, dati di superficie totale 45 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale, risulta che il P.R.G. del Comune di Aprilia destina la zona ove ricade l'immobile a zona " Agricola ".

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Come rilevato dal CTU l'unità immobiliare è usata come unità abitativa da parte degli esecutati. Essa si sviluppa su un unico

livello (piano terra), funzionalmente indipendente. Difatti, oltre alla diversa disposizione degli spazi interni rispetto allo stato legittimo, esistono difformità sostanziali, in assenza delle quali la superficie lorda sarebbe di mq 45, distribuito come unico ambiente e vano WC. Vi è la presenza di impianti termici ed elettrici connessi all'uso dell'immobile come abitazione.

Non esiste condominio.

Lo stato di manutenzione si presenta discreto.

L'immobile è occupato dagli esecutati.

BENE 4: Diritto di piena proprietà sul seguente immobile:

Abitazione di tipo civile ubicato in Aprilia (LT) Via Pacinotti n. 7 Piano 1. Trattasi di appartamento classificato nella categoria catastale A/2, ubicato nel Comune di Aprilia. L'unità immobiliare è composta da n. 7 vani : ingresso posto al piano terra con scala interna che permette l'accesso all'unità immobiliare, vi è soggiorno, cucina, tre camere da letto, ripostiglio stanza studio e n. 2 bagni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 226, Sub. 6, Categoria A/2, dati di superficie totale 164 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda lo strumento urbanistico comunale, risulta che il P.R.G. del Comune di Aprilia destina la zona ove ricade l'immobile a zona " Agricola ".

L'accesso al compendio avviene esclusivamente da strada urbana Via Pacinotti attraverso due ingressi carrabili (identificati con i civici n. 21 e 25) ed un ingresso pedonale (identificato con il civico 23).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Come rilevato dal CTU esiste comunque una difformità sostanziale pari ad un aumento della superficie utile non residenziale (terrazzo a livello).

L'immobile è dotato di impianto elettrico e termico (autonomi), ma non vi sono certificazioni.

In base alle misure dirette effettuate dal CTU, l'immobile ha una superficie utile di 84,50 mq, comprendente le murature interne e perimetrali.

Non esiste condominio.

Lo stato di manutenzione si presenta discreto.

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Situazione urbanistica e catastale:

L'intero compendio immobiliare, come molte volte indicato, insiste su porzione immobiliare meglio identificata al Catasto Terreni del Comune di Aprilia (LT) al foglio 53 particella 226 di consistenza circa 1.400,00 m2. Nello stato di fatto ed edilizio, esso risulta classificabile come una costruzione di tipo isolata bassa. La sua realizzazione, come riferito dal CTU avviene senza alcun titolo edilizio entro l'anno 1976. In virtù dell'approvazione della Legge n. 47 del 28/02/1985 viene presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria in data 30/09/1986 prot. 9229 al Comune di Aprilia (LT) – Settore Urbanistica. Avendo dato seguito a tutti gli adempimenti amministrativi previsti nel procedimento di sanatoria, l'ufficio tecnico di competenza del Comune di Aprilia (LT) provvede a rilasciare il permesso

di costruire in sanatoria n. 141/2016 a nome delle parti eseguite, mediante determinazione n. 629 del 27/09/2016 R.G. n° 1542 del 27/09/2016 - Urbanistica125. Non esistono in atti ulteriori titoli legittimanti, come altresì non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità.

Nello stato di rilievo il CTU ha accertato che sulla stessa corte, precisamente sulla zona terga e parte sulla laterale, insistono manufatti illegittimi. Precisamente:

- a) locale capannone realizzato presumibilmente in carpenteria metallica con copertura in lamiera, tamponato perimetralmente in parte con muratura a faccia vista ed in parte con muratura finita con intonaco; trattasi di manufatto con superficie coperta lorda di circa mq 160,00, per un'altezza media di circa ml 3,50 e per una volumetria di circa mc 470,00. L'u.i. al momento del sopralluogo è utilizzata come sartoria;
- b) tettoia in struttura metallica con altezza inferiore a ml 2,20 e con una impronta di sedime di circa ml 4,00 x ml 4,00. La copertura è realizzata in pannelli in fibrocemento probabilmente contenenti amianto (eternit);
- c) unità immobiliare destinata a monolocale ad uso soggiorno (dependance - rustico), realizzata probabilmente con una struttura mista acciaio – muratura.
- d) tettoia adiacente al confine laterale destro e realizzata con struttura metallica e copertura in pannelli in pvc (del tipo “finto tegole”) ed in parte con telo (ombreggiante).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il CTU ha depositato l'attestazione APE datata 19.08.2005.

Oneri condominiali: non sono presenti oneri condominiali.

Prezzo base: € 267.500,00 (Euro Duecentosessantasettemilacinquecento/00),

Offerta minima: € 200.625,00 (Euro Duecentomilaseicentoventicinque), pari al 75% del prezzo base.

Caucione: € 20.062,50 (Euro Ventimilaseicentadue/50), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara : € 5350,00 (Euro Cinquemilatrecentocinquanta/00), pari al 2% 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.

*** **

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 a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale Aste Giudiziarie in Linea.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 21.07.2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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.

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. 32/2015 anche non intestata all'offerente.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *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 dall'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna e che ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 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 previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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 del soggetto offerente **(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).**

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 o codice di sicurezza sociale come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in

conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 Alpha -2 code dell'International Organization for Standardization.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, 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); 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 minorenni, 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;

Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

- 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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- 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;

- 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;

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

- dichiarazione ai sensi dell'art. 585, 4 comma cpc contenete le informazioni di cui al D.Lgs 231/2007 (antiriciclaggio) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma entro il termine del versamento del saldo prezzo).

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunalelatina.it, 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;
- 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 titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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 Conto Corrente dedicato al versamento delle cauzioni intestato a Tribunale di Latina - RGE 68/2023 con IBAN **IT32 M034 4114 701C C022 1001 232**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Procedura Esecutiva R.G.E. 68/2023 - Tribunale di Latina, lotto unico, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell’offerente effettuare il bonifico sul Conto Corrente indicato nell’avviso di vendita in tempo utile perchè l’accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull’ammissibilità dell’offerta, giacchè qualora all’atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione 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’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità della domanda (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

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 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.**

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 tra più offerenti avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità da parte del professionista di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 48 (quarantotto) ore, dalle ore 16:30 del 22 Luglio 2025 e terminerà alle ore 16:30 del 24 Luglio 2025.

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 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo 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 bonifico bancario **sul conto corrente intestato alla procedura ed indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta**, ovvero in mancanza o se superiore, entro 120 giorni (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma 7, DM 227/2015 (come indicatagli dal professionista delegato). 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 del prezzo.

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, ai sensi dell'art. 585 comma 5 cpc, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale

prevista per le dichiarazioni false e mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 21.11.2007 n. 231.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs 10.09.1993 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 con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 comma 2 c.p.c..

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.

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

*** **

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 R.G.E. n. 68/2023 - Tribunale di Latina"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni presso il Custode Giudiziario nonché professionista delegato alla vendita, Avv. Lisa Angarano, con studio in Aprilia, Via Torino 3 (Email dottlisa@gmail.com, Tel.: 06.97249451).

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:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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.:

- 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 sul sito internet

www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.fallcoaste.it

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, Gruppo eBay.

- Pubblicazione del virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it

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

Latina, li

Il Professionista Delegato

Avv. Lisa Angarano

