

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

N. 84 / 2023 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto avv. Giancarlo Di Biase, con studio in via G.B. Vico n. 45, 04100 Latina (LT), tel. 0771/729847, avvgiancarlodibiase@gmail.com, con il seguente domicilio digitale: avvgiancarlodibiase@puntopec.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza di delega del giorno 22 gennaio 2025 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elena Saviano, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe

AVVISA

che il giorno **16 settembre 2025, ore 12:00**, presso lo studio in via G.B. Vico, n. 45 – 04100 Latina, (studio Teson-Musto) procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it del seguente lotto, meglio descritto in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. cpc di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26.02.2015 n. 32.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà: immobile sito nel Comune di Cori (LT), Frazione Giulianello, via Colle Finocchio senza civico e di cui alla seguente descrizione:

- **Appartamento al piano secondo, distinto con il numero interno nove, composto da quattro virgola cinque vani catastali, confinante con vano scala, distacco su detta via, proprietà [REDACTED], salvo se altri. Censito nel catasto fabbricati al foglio 3, particella 495 sub 9, via Colle Finocchio, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5, p. 2, rendita € 278,89"**

Il perito ha dichiarato a pag. 8 dell'elaborato che *“non avendo a disposizione gli elaborati tecnici approvati (piante, prospetti, sanzioni, ecc....) non è stato possibile verificare la regolarità edilizia o le eventuali modifiche apportate in fase di realizzazione dell'immobile . Anche il confronto con quanto rappresentato in planimetria catastale (all. 5), non può essere di aiuto”*.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia dell'esperto, Arch. Enza Capozzolo.

Stato dell'immobile: **libero**.

Prezzo base d'asta: € 24.750,00.

Offerta minima: € 18.562,50.

Rilancio minimo in caso di gara € 495,00.

Cauzione: pari al 10% dell'offerta.

Le offerte potranno essere presentate entro le ore **12:00 del giorno 15 settembre 2025**.

Il sottoscritto professionista è costituito referente della procedura.

Il Gestore della vendita telematica è individuato in: **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA**.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, 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 mancanze di qualità e non può essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa vendita, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento d'impianti alle legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagati dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occultati 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, ove consentito dalla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 46, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 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. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

La vendita avrà luogo il giorno **16 settembre 2025, ore 12:00**.

Le offerte potranno essere presentate entro le ore **12:00 del giorno 15 settembre 2025**.

In tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla delibazione delle stesse ed eventualmente, in caso di plurime offerte ammissibili, all'avvio della gara secondo le modalità della "vendita asincrona".

La gara avrà la durata di ore 48, con inizio il giorno **16 settembre 2025, ore 12:00** e terminerà il giorno **18 settembre 2025, ore 12:00**.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista delegato il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, previa redazione di apposito verbale.

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge - sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica, personalmente o a mezzo di avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta telematica".

Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del D.M. della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 dello stesso decreto e si intendono depositate *"nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia"*.

Gli interessati potranno:

- 1. effettuare l'offerta**, dalla data di pubblicazione del presente avviso ed entro **il giorno 15 settembre 2025 ore 12:00**, tramite il modulo web *"offerta telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel moduli ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito.

La dichiarazione di offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale (e partita iva nel caso di acquisto in regime di impresa);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) anno e numero di ruolo della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero CRO (codice di riferimento dell'operazione) del bonifico effettuato con il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera (l);

n) l'indirizzo di casella elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento su richiamato;

o) il recapito di telefonia mobile dove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento su richiamato. 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 – esempio – cod. sicurezza sociale o identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità delle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha – 2code dell'international organization for standardization.

2. **Allegare all'offerta**, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi:

a) **copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;**

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento);

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- e) se il soggetto offerente è persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o atto di nomina che giustifichi i poteri (es. certificato del registro delle imprese);
- f) se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta;
- g) se il soggetto offerente è un soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano ovvero se sussista la cd "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato Italiano".

3. Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente:

- a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata e inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente purché si alleghi copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dall'offerente al presentatore;
- b) trasmettendola direttamente mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. 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 decreto del Presidente della Repubblica 1 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 13 comma 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. L'offerta e i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it". L'offerente deve 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).

CAUZIONE

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché, 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.

La cauzione è fissata al 10% dell'offerta e dovrà essere versata a cura dell'offerente, tramite bonifico bancario sul libretto / conto corrente intestato alla procedura, in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, qualora all'atto di verifica di ammissibilità dell'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 eseguito.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Dati per il bonifico:

Intestatario del conto corrente: **Zucchetti software giuridico srl.**

IBAN: **IT71X0306911884100000010203**

Causale "**versamento cauzione proc. esec. 84/2023 r.g.e Tribunale di Latina**".

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno **15 settembre 2025, ore 12:00.**

OPERAZIONI DI VENDITA

L'offerta presentata è irrevocabile.

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità dell'offerta in conformità delle prescrizioni generali degli art. 571 ss. Cod. proc. Civ., degli artt. 12 ss. del D.M. della Giustizia n.32/2015. L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara saranno curate dal Professionista delegato **il giorno 16 settembre 2025, alle ore 12:00.**

1) In caso di unica offerta giudicata ammissibile:

- a) se essa è pari o superiore al valore d'asta /prezzo di riferimento si procederà all'accoglimento della medesima e all'aggiudicazione del bene all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, si procederà ai sensi del comma 3 dell'art 572 cpc, al ricorrere delle condizioni ivi indicate.

2) In caso di più offerte giudicate ammissibili si procederà ad avviare la gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c., immediatamente dopo la delibazione da parte del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona, di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, con rilancio minimo in misura non superiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza. La durata della gara è di 48 ore, con inizio alle ore 12:00 del giorno **16 settembre 2025** e con termine al giorno **18 settembre 2025 alle ore 12:00**. La gara ha luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, e il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS.

Extra time/ prolungamento della gara.

Qualora vengano effettuate offerte nei 15 (quindici) minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara verrà 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 entro un massimo in ogni caso di 24 prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la miglior offerta.

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

3) Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà indetta una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o

dell'eventuale periodo di autoestensione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene, quantificate forfettariamente al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio se necessario, alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul libretto / conto corrente intestato alla procedura (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva, nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza entro 120 giorni dalla comunicazione della intervenuta aggiudicazione. Tale termine è perentorio e non è pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'Esecuzione. Le somme così versate vanno imputate, ai sensi dell'art.1193 c.c., prima al pagamento spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo. Laddove il bene aggiudicato 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 il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione del 10% nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero entro 120 giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. A tal fine, il fondiario comunicherà al professionista, via pec, le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione di aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e l'importo dal versare al fondiario Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario è legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto della procedura (con la precisazione che ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. Il creditore fondiario sarà quindi dichiarato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione che 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 del secondo comma dell'art. 587 cpc.

CUSTODIA

Professionista delegato e custode dell'immobile è l'avv. Giancarlo Di Biase.

Il gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto è individuato in ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita o concordare i tempi dell'eventuale visita, dovranno contattare per tali incombeni il Custode medesimo.

PUBBLICITÀ

Il delegato provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it;
- 3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay – almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 4) Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it
- 5) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;

6) comunicazione di copia dell'avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. civ. ed al debitore.

§

I beni oggetto della presente vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto Arch. Enza Capozzolo, che può essere consultata dall'offerente, sia sul Portale delle Vendite Pubbliche che sul sito www.astegiudiziarie.it e alla stessa si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per ogni informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario avv. Giancarlo Di Biase, 0771 / 729847 - 333/8774726.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando zuccheti software giuridico srl ai seguenti recapiti ed indirizzi:

- numero di telefono: +39 0444 346211;
- email: aste@fallco.it;
- pec: zucchettisftwaregiuridico@gruppozuccheti.it.

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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le disposizioni di cui all'ordinanza di delega.

Latina, 10 giugno 2025

Il delegato alla vendita
Avv. Giancarlo Di Biase