

GIUDICE Dott.ssa Alessandra Lulli
CUSTODE Avv. Luigi De Angelis
DELEGATO ALLA VENDITA Avv. Luigi De Angelis

Il sottoscritto **Avv. LUIGI DE ANGELIS**, cod. fisc. DNGLGU68D20I712P con studio in Piazza De Magistris n. 11 – 04018 Sezze (LT) tel e fax 0773/88074 cell. 347/3333303 mail deangelis-l@libero.it, pec avvluigideangelis@puntopec.it, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza di delega del 08/06/2022 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Lulli al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe

AVVISA

che il giorno **22/07/2025 ore 12:00** presso il suo studio in Piazza de Magistris n. 11 – 04018 Sezze (LT) procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., 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

Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - Via San Francesco 47. L'unità immobiliare è localizzata al piano terra (catastale), di un fabbricato di due piani fuori terra ed è composta da: Corridoio, Bagno, Cucina, Soggiorno, n° 2 camere da letto e ripostiglio ed è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 88, Sub. 9, Categoria A3. Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia dell'esperto.

Stato dell'immobile: occupato dai proprietari

Prezzo base d'asta: € 21.861,15

Offerta minima: € 16.395,76

Rilancio minimo in caso di gara pari al 2% del prezzo base pari ad € 437,22.

Cauzione: pari al 10% dell'offerta.

Le offerte potranno essere presentate entro le ore 12:00 del 21/07/2025;

La vendita avrà luogo il 22/07/2025 ore 12:00, in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla delibazione delle stesse ed eventualmente all'avvio della gara secondo le modalità di "vendita asincrona".

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

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. 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 **effettuare l'offerta**, dalla data di pubblicazione del presente avviso ed entro il giorno **21/07/2025 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 – [Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.](#);

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 alfa – 2code dell'international organization for standardization;

allegare all'offerta, 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 di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di 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 di identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) 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 registro delle imprese);
- e) 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;

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 ovvero:
- 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 del gestore del servizio di posta elettronica certificata attestati 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 Ministro di Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. L'offerta e i relativi allegati vanno inviati a ["offertapvp.dgsia@giustiziacert.it"](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerente deve procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica, il mancato pagamento non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.;

In caso di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti ai sensi del comma 1 dell'art. 573 c.p.c., la quale si svolgerà secondo il sistema **di vendita asincrona di cui all'art. 24 D.**

Ministero Giustizia n. 32/2015.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere più revocata per alcun motivo. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita 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 ed a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

CAUZIONE

La cauzione è fissata al 10% dell'offerta e dovrà essere versata a cura dell'offerente tramite bonifico bancario sul libretto 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 deliberazione 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 libretto nominativo intestato alla procedura.

Dati per il bonifico

Libretto n. 7036486 – BLU BANC - Filiale 00023 SEZZE SCALO (LT)
intestato a TRIBUNALE DI LATINA RGE IMM.RE n. 145/2020

IBAN IT02I0344174130DR0230000024

Causale "**versamento cauzione**"

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno **21/07/2025 ore 12:00**

OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità dell'offerta in conformità delle prescrizioni generali degli art. 571 ss. cpc, 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 22/07/2025 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 all'accoglimento e all'aggiudicazione del bene all'offerente, salvo che il professionista ritenga di poter conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione.

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 cpc, immediatamente dopo la delibazione da parte del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolgerà secondo il sistema **di 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 72 ore, con inizio alle ore 13:00 del giorno 22/07/2025 e con termine al giorno 25/07/2025 alle ore 13:00. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.**

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. All'esito, il professionista procederà:

a) all'accoglimento dell'offerta e all'aggiudicazione del bene all'offerente se offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento;

b) nell'ipotesi che l'offerta sia inferiore al valore asta/prezzo di riferimento, all'accoglimento dell'offerta e all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

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 intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva, nel termine contenuto dell'offerta, ovvero, in mancanza entro 120 giorni dalla comunicazione della intervenuta aggiudicazione. Tale termine è perentorio. Le somme così versate vanno imputate, ai sensi dell'art.1993 c.c., prima al pagamento delle 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. 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 notificherà altresì le coordinate bancarie e l'importo da 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 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.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. 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

Custode è l'Avv. Luigi De Angelis.

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.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 cpc.

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

I beni oggetto della presente vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto geom Gianluca Losacco, che può essere consultata dall'offerente sia sul [Portale delle Vendite Pubbliche](#), sia sul sito www.astegiudiziarie.it, sia sul sito www.falcoaste.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. Luigi De Angelis, cell. 347/3333303.

Sezze 28/03/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luigi Angelis