

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 53/2022 R.G.E.

Il Professionista Delegato Dott. Walter Sillano con studio in Latina, Corso Giacomo Matteotti n. 61, in forza di delega conferita in data 22 marzo 2024 dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. 53/2022

AVVISA

che il giorno **25 Marzo 2025 alle ore 15:00** e seguenti procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti immobili in calce meglio descritti, alle condizioni e modalità indicate infra:

LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà degli immobili di seguito descritti ed ubicati a Sonnino (LT), Via Roma e Via San Francesco, e precisamente:

**Immobile n. 1:** unità immobiliare composta da due vani ad uso farmacia con laboratorio, avente superficie calpestabile pari a circa 45 metri quadrati.

Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio **23** particella **137** subalterno **3**, cat. C/1, cl. 5, Via Roma, 5, piano T, mq. 49 superficie catastale 56 mq. rendita catastale 792,09. Il suo stato attuale è buono, idoneo all'uso.

**Immobile n. 2:** unità immobiliare composta da 9,5 (nove vani, cinque) vani ad uso abitazione (3,5 al piano terra usati per deposito e cantina, 5,5 al piano primo per cucina, sala e camere); il piano terra ha una superficie calpestabile pari a circa 70 metri quadrati e altezza netta interna a circa 3,60 metri, mentre il primo ha una superficie calpestabile di circa 100 metri quadrati e un'altezza di circa 3,15 m. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio **23** particella **137** subalterno **4**, cat A/2, cl. 2, Via Roma n. 7, piano T - 1, vani 9,5, superficie catastale 256 mq. rendita catastale euro 299,29. Il suo stato attuale è buono per i pochi vani usati da un comproprietario (ingresso scala, corridoio, cucina, camera e bagno

(agibile), mentre è insufficiente per i restanti vani, non frequentati da tempo, nei quali sono accatastati materiali di vario genere.

**Immobilie n. 3:** unità immobiliare composta da 7 (sette) vani catastali ed è costituita da ingresso con cucina e due ambienti, cortile, "orto" e locale cantina deposito al piano terra, da un ambiente all'ammezzato e da due ambienti e ingresso al piano primo. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio **23** particella **137** subalterno **5**, **graffata** con la particella **138**, la particella **139** subalterno **2** Cat. A/1, cl. U, vani 7, Via Roma n. 9, piano T-1-2, superficie catastale 280 mq. rendita catastale 759,19, con la particella **265**, e la particella **271** subalterno **3**. Il suo stato è scadente, visti gli ambienti non frequentati, e, quindi, l'assoluta necessità di ristrutturazione e consolidamento statico (presenza di fessure nei soffitti a volte in alcuni ambienti con affreschi scrostati), oltre, ovviamente, di impianti nuovi (idrico, di scarico, di riscaldamento-mancante- e di condizionamento).

**Immobilie n. 4:** unità immobiliare di mq. 65 catastali ed è costituita da tre locali deposito, l'uno contiguo all'altro, che occupano parte del piano terra del fabbricato (p.lla 137) lungo la via San Francesco, dove il fabbricato si eleva per quattro piani fuori terra. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio **23** particella **137** subalterno **8**, cat. C/2, Via San Francesco piano T, cl. 2, mq. 65, superficie catastale 113 mq. rendita 47,00. Il loro stato è scadente.

**Immobilie n. 5:** unità immobiliare posta al piano secondo di 2,5 vani catastali. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio **23** particella **137** subalterno **9**, Via Roma piano 2 cat A/2 Superficie catastale mq. 57, rendita catastale euro 67,14. Il suo stato attuale richiede un intervento di ristrutturazione per renderlo idoneo all'uso di miniappartamento.

**Immobilie n. 6:** unità immobiliare posta al piano secondo di 4,5 vani catastali. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio **23** particella **137** subalterno **10**, Via Roma piano 2 cat A/2

Vani 4,5, superficie catastale mq. 110, rendita catastale euro 141,77. Lo stato attuale dell'unità immobiliare richiede un intervento di ristrutturazione, che preveda la sostituzione delle pavimentazioni e l'installazione di nuovi impianti (elettrico, idrico, di riscaldamento) per renderlo idoneo all'uso di abitazione attuale.

**Immobilie n. 7:** L'unità immobiliare è costituita da tre locali deposito, di cui uno con piano soppalco, contigui e accessibili l'uno dall'altro, che occupano parte del piano terra del fabbricato di mq. 111. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio **23** particella **137** subalterno **11**, Cat. C/2, cl. 8, Via San Francesco n. 125 piano T, mq. 111, rendita euro 200,64. Il loro stato è scadente.

Si informa che alcune unità immobiliare di cui al Lotto 1 sono attualmente occupate dalla debitrice.

**Prezzo base d'asta euro 276.694,00**

**Offerta minima euro 207.521,00 (pari al 75% del valore di asta)**

**Rilancio minimo euro 5.600,00**

**Le operazioni di vendita telematica asincrona si terranno il 25 Marzo 2025 alle ore 15:00 e termineranno il 27 Marzo 2025 alle ore 15:00 (totale durata 48 ore).**

#### **LOTTO DUE**

Diritto di piena proprietà degli immobili di seguito descritti ed ubicati a Sonnino (LT), Via San Francesco, e precisamente:

**Immobilie n. 8:** unità immobiliare composta da due piani fuori terra posti al piano terra e primo. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio **23** particella **140** subalterno **1**, Cat A/5, Via San Francesco n. 121 piano T- 1, CL. 2, vani 3, superficie catastale 90 mq. rendita catastale 74,37. Il suo stato attuale è molto scadente, per cui sono necessari consolidamento e ristrutturazione per la sua agibilità.

**Immobilie n. 9:** unità immobiliare composta da due vani usati per deposito e garage. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio **23** particella **140** subalterno **2**, cat C/2 Via San Francesco n. 121 piano T superficie catastale 35 mq. rendita catastale 23,14. Il suo stato

attuale è scadente, bisognoso di interventi di consolidamento statico e di manutenzione straordinaria.

Gli immobili di cui al lotto 2 non sono occupati.

**Prezzo base d'asta euro 16.575,00**

**Offerta minima euro 12.432,00 (pari al 75% del valore di asta)**

**Rilancio minimo euro 500,00**

**Le operazioni di vendita telematica asincrona si terranno il 25 Marzo 2025 alle ore 15:00 e termineranno il 27 Marzo 2025 alle ore 15:00 (totale durata 48 ore).**

### LOTTO TRE

Diritto di piena proprietà degli immobili di seguito descritti ed ubicati a Sonnino (LT), Via Roma e Via San Francesco, e precisamente:

**Immobil n. 10:** unità immobiliare composta da un vano al piano terra.

Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 23 particella 978 subalterno 2, cat C/1 Via San Francesco n. 131 piano T superficie catastale 20 mq. rendita catastale 109,44. Il suo stato attuale è molto scadente, per cui sono necessari consolidamento e ristrutturazione per la sua agibilità.

**Immobil n. 11:** unità immobiliare composta da un vano al piano terra.

Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 23 particella 978 subalterno 5, cat C/2 Via Roma n.6 piano T superficie catastale 58 mq. rendita catastale 33,98. La condizione attuale dell'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione straordinaria per poter essere, come si conviene, decentemente gestita.

**Immobil n. 12:** unità immobiliare composta da un unico vano destinato a piccolo deposito. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 23 particella 978 subalterno 6, cat C/2, Via San Francesco piano T superficie catastale 14 mq. rendita catastale euro 5,78. La condizione attuale dell'unità immobiliare è chiaramente scadente, che richiede drastici interventi di manutenzione straordinaria per poter essere, come si conviene, adeguatamente agibile.

**Immobilie n. 13:** unità immobiliare composta da un unico vano destinato a piccolo deposito.

Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 23 particella 978 subalterno 7, cat C/2, cl. 2 Via San Francesco piano T superficie catastale 26 mq. rendita catastale euro 13,74. Per la condizione attuale, l'unità immobiliare ha bisogno di interventi di manutenzione straordinaria per poter essere, come si conviene, decentemente usata.

**Immobilie n. 14:** Appartamento ubicato a Sonnino (LT) - via Roma, piano 1.

Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Sonnino al foglio 23 particella 978 subalterno 8, cat A/3 Via Roma, 106 piano T vani 3, superficie catastale mq. 63, rendita catastale euro 65,07. La condizione attuale dell'unità immobiliare è insufficiente alla degna abitabilità, richiedendo, perciò, un consistente intervento di manutenzione straordinaria, per poter garantire un adeguato uso.

Gli immobili di cui al lotto 3 non sono occupati.

**Prezzo base d'asta: euro 32.401,00**

**Offerta minima euro 24.301,00 (pari al 75% del valore di asta)**

**Rilancio minimo euro 700,00**

Le operazioni di vendita telematica asincrona si terranno il 25 Marzo 2025 alle ore 15:00 e termineranno il 27 Marzo 2025 alle ore 15:00 (totale durata 48 ore).

-\*//\*-

Per maggiori informazioni circa le unità immobiliari poste in vendita si rinvia alla relazione dell'esperto Dott. Ing. Luigi Fiorillo, pubblicata congiuntamente al presente avviso di vendita.

Sulla gran parte delle unità immobiliari poste in vendita risultano evidenti segni di risalente abbandono e danneggiamenti a seguito di eventi meteorici. Inoltre, all'interno delle unità immobiliari sono ammassati materiali di risulta, mobilio, cartoni, materiali vari, scaffalature, arredi, suppellettili, materiali edili ecc..

Si rappresenta che su un debitore grava procedura concorsuale di fallimento (n.40/2022 Tribunale di Latina), ne deriva che parte dei beni mobili presenti nelle

unità immobiliari oggetto di vendita sono state inventariate dalla Curatela che procederà all'attività di liquidazione o derelizione.

Tutte le spese di pulizia, sgombero, liberazione e bonifica dei luoghi graveranno sull'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti della procedura.

### **DISCIPLINA DELLE OFFERTE**

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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto ed i relativi allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita, inviandole esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: '[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)',** debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, *"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 di acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale 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 di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per 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 della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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.

**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 minorenni 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.

**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 **purchè si alleggi copia, anche per immagine, della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore,** ovvero: b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo 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'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 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'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

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).

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 cod. proc. civ., 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 fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. la quale 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.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario presso Banca Sella S.p.a. intestato ad Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. al seguente IBAN: IT93B 03268 22300 052849 400440** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento). La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c. Il bonifico con causale "R.G.E. 53/2022 seguito dal numero del lotto, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità delle offerte, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c sopra indicato l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

#### OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista delegato provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile, procederà:

- 1) 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;
- 2) nell'ipotesi 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 il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova



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 - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendite (quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi 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. In caso di inadempimento, anche solo 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 cod. proc. civ. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

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.

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte. 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 del 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 quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici 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 del prolungamento entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e quindi per un totale di sei ore.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità della cauzione versata, minor termine per il versamento del saldo prezzo;
- a parità del termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.



La delibazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Il presente avviso verrà pubblicato sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul portale delle vendite pubbliche, sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Si rinvia, in ogni caso, all'Ordinanza di Vendita del 22/03/2024.

Per informazioni rivolgersi al Professionista Delegato Dott. Walter Sillano tel. 0773368673.



Latina, 14/01/2025



Il Professionista Delegato

Dott. Walter Sillano

