

**TRIBUNALE DI LATINA****AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta dott.ssa Daniela Granata, delegato, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanza del 12/06/2024, del Giudice delle Esecuzioni Dott. ssa Elena Saviano, nella procedura esecutiva n. 194/2022

**AVVISA**

che il giorno 01 Aprile 2025 alle ore 15,00 presso il proprio studio in Fondi (LT) via Pietro Mascagni 55, procederà alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)** dei beni immobili di seguito indicati e meglio descritti in ogni loro 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 Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura ed 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 e non può 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 concessioni 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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

\*\*\*\*\*

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 per persona da nominare, a norma dell' art. 579 ultimo comma, c.p.c., inviandole all'indirizzo di posta elettronica del Ministero della Giustizia 'offertapvp.dgsia@giustiziacert.it' previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione

dell'offerta in modalità telematica disponibile nel sito ufficiale del Ministero della Giustizia. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://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 modulo 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 nell'offerta.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con modalità indicate entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello di vendita (**31 Marzo 2025**), devono 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, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. “nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia”.

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

- a) Sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, ed inviandola con i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. N. 32/2015 anche non intestata all'offerente
- b) Trasmettendola, con i documenti allegati, direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-10) 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'art 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'art. 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 (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 del soggetto offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Qualora l'offerente risieda 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;

- Se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione); nell'eventualità in cui l'offerente voglia 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 minorenne, 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 che va allegata;
  - Se l'offerente agisce quale legale 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, dovrà essere allegata copia, anche per l'immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri 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 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, ed il termine per il versamento del saldo prezzo (ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente
- b) 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 di bonifico;
- c) La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa e/o prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (nel caso tale ipotesi ricorra)



d) 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);

e) 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 autorizzativo;

f) Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o sottoposto ad amministrazione 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.

g) Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifica i poteri.

h) 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 versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c bancario intestato a ZUCCHETTI SOFTWARE

GIURIDICO SPA al seguente IBAN IBAN IT 71 X 03069 11884

100000010203 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 194/2022 R.G.E. Tribunale di Latina, Lotto (per il quale si intende presentare l'offerta), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 13:00 del 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 perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere del fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", fermo restando che il mancato pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

In caso di mancata aggiudicazione ed 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 presentata dall'interessato è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (ciò, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara tra più offerenti avrà inizio subito immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e la deliberazione del professionista sulla validità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà durata di 48 (quarantotto) ore, dal 01/04/2025 al 03/04/2025 e terminerà alle ore 15,00.

Qualora vengono effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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 prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata il **03/04/2025** dal professionista delegato nel giorno immediatamente

successivo alla scadenza del termine sopra indicato, previa redazione di 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 indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta, ovvero in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione ovvero mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare intestato alla procedura. 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 120 giorni dalla comunicazione dell'intervenuta comunicazione, 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.

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.

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

## **BENI IN VENDITA**

### **LOTTO n. 1**

#### **DESCRIZIONE DEL CESPITE.**

Locale commerciale ubicato a Latina (LT) Via Carlo Romagnoli 15/17 piano S1-T con accesso ad un area comunale adibita a parcheggio pubblico e spazio di manovra, affacciante sul prospetto Nord-Est del fabbricato. Quest'ultimo, costituente il "Condominio Casa Aureli" è inserito in un contesto urbano in cui sono presenti altre strutture con unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziali e uffici, servite da tutte le infrastrutture e servizi pubblici primari.

Identificato al Catasto Fabbricati – fg 168, part. 203, Sub. 3 Zc. 1 categoria C1 MQ 136,95.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Il prezzo a base d'asta, € 161.640,00 (Euro centosessantunoseicentoquaranta/00).

L'offerta minima, € 121.230,00 (Euro centoventunoduecentotrenta/00).

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.233,00 (Euro tremiladuecentotrentatre/00)

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

Il locale commerciale attualmente è fittato con regolare contratto di fitto.

#### **LOTTO n. 2**

#### **DESCRIZIONE DEL CESPITE.**

Deposito ubicato a Latina (LT) via Carlo Romagnoli 19 piano T con accesso da uno spazio privato ad uso pubblico adibito a parcheggio e spazio di manovra, affacciante sul prospetto Nord Ovest del fabbricato. E' posto in aderenza al fabbricato in cui è ricompreso l'immobile di cui al lotto n. 1 ma non rientra nel "condominio Casa Aureli". Tuttavia, anche esso è inserito in un più ampio contesto urbano in cui sono presenti altre strutture con unità immobiliari a destinazione commerciale residenziali e uffici, servite da tutte le strutture e servizi primari pubblici.

Identificato al catasto Fabbricato al fg. 168, part. 2139\* Sub 2 ZC 1 Categoria C3

MQ 42,41

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

Il prezzo base d'asta € 20.015,00 ( Euro ventimilaquindici/00)

L'offerta minima € 15.011,00 ( Euro quindicimilaundici/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 400,00 (Euro quattrocento /00)

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il deposito è attualmente affittato con regolare contratto di fitto.

Il tutto meglio descritto nella perizia di stima

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.

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
- b) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it) e sul sito web distrettuale

[www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it).

- c) sul sito internet [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.



Per ogni informazione contattare la Dott.ssa Granata Daniela  
professionista delegato e custode giudiziario TEL. 0771/743028.

Fondi li 10/01/2025



Dott.ssa Daniela Granata

