

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA AVVISO VENDITA IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare n.284/2022

Il dott. Alessandro Fanti, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti in Latina (LT), n.q. di delegato alla vendita giusta ordinanza del G.E. del 10/04/2024 a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elena Saviano del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo R.G.E. n.284/2022, a norma dell'art. 490 c.c.p.

AVVISA

che il giorno **11/03/2025 alle ore 16:00**, procederà **ALLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**, tramite la piattaforma www.fallcoaste.it di proprietà di ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL e nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. Att. c.p.c. e D.M. n. 32/2015, del seguente unico lotto così costituito:

LOTTO 1

- 1) Terreni ubicati nel Comune di Sezze, zona Archi di San Lidano come di seguito individuati:
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 20, orto irrig., classe 1, superficie 43 are 30 centiare reddito dominicale € 161,68, reddito agrario € 45,84;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 22, orto irrig, classe 1, superficie 43 are 30 centiare reddito dominicale € 161,68, reddito agrario € 45,84;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 41, orto irrig, classe 1, superficie 27 are 50 centiare reddito dominicale € 102,68, reddito agrario € 29,12;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 68, orto irrig, classe 1, superficie 28 are 80 centiare reddito dominicale € 115,75, reddito agrario € 32,82;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 69, orto irrig, classe 1, superficie 43 are 30 centiare reddito dominicale € 107,54, reddito agrario € 30,49;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 71, orto irrig, classe 1, superficie 14 are 80 centiare reddito dominicale € 55,26, reddito agrario € 15,67;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 72, orto irrig, classe 1, superficie 12 are 20 centiare reddito dominicale € 45,55, reddito agrario € 12,92;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 74, orto irrig, classe 1, superficie 17 are 80 centiare reddito dominicale € 66,46, reddito agrario € 18,85;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 52, Particella 75, orto irrig, classe 1, superficie 20 are 90 centiare reddito dominicale € 78,04, reddito agrario € 22,13;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 53, Particella 13, semin irrig, classe 2, superficie 81 are 40 centiare reddito dominicale € 137,89, reddito agrario € 62,96;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 53, Particella 11, semin irrig, classe 3, superficie 36 are 80 centiare reddito dominicale € 36,68, reddito agrario € 32,31;
 - Terreno identificato al catasto terreni al Foglio 53, Particella 297, orto irrig, classe 2, superficie 69 are 05 centiare reddito dominicale € 93,79, reddito agrario € 51,71.

I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà 1/1.

Per la descrizione del lotto indicato, si richiama integralmente la relazione tecnica rinvenibile in atti, che sarà pubblicata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.latina.giustizia.it, sul sito www.fallcoaste.it, sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Kijiji.it – Gruppo eBay nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il prezzo base del lotto è di **€74.250,00** (settantaquattromiladuecentocinquanta/00-Euro) con rilancio minimo, in caso abbia luogo la gara tra gli offerenti, di **€1.485,00** (millequattrocentottantacinque/00 - Euro).

Il prezzo minimo suscettibile di essere offerto (che non potrà essere inferiore al 25% del prezzo base) sarà invece di **€55.687,50** (cinquantacinquemilaseicentottantasette/50-Euro).

La vendita del lotto è a corpo e non a misura e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio immobiliare si trova. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata, ai sensi dell'art. 2922 c.c., 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 edilizia o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove consentito dalle norme vigenti ovvero, in mancanza e sempre a spese dell'aggiudicatario, rimesso in pristino.

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, compresa IVA se dovuta. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione del compendio immobiliare ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Gli interessati all'acquisto ai sensi dell'art. 571 cpc 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 del gestore della vendita www.fallcoaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro **le ore 16:00 del giorno 10/03/2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole al Ministero della Giustizia all'indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia, salvo quanto disposto dall'art. 15 del D.M. n. 32/2015 per il caso di malfunzionamento. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente con firma elettronica avanzata e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata 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 ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta 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:

- i dati identificativi dell'offerente (nome e cognome, denominazione, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio o sede); 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 come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è invece 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; 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;
- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo minimo suscettibile di essere offerto, che non potrà essere inferiore al 25% del prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non sarà comunque soggetto a sospensione feriale;
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO 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:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento, segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento, tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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, un interdetto o un 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 dell'autorità giudiziaria;
- se il soggetto offerente è una società o una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

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 bancario intestato a ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL al seguente IBAN: IT71X0306911884100000010203. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Es. Imm. n.284/2022 RGE Tribunale Latina, versamento cauzione lotto 1**" (indicare il numero di lotto per il quale si offre), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente utilizzato dalla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

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.

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. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art.572 cpc, 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 cpc la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del D.M. 32/2015.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.fallcoaste.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.

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; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, e ogni offerente sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di ore 48 (quarantotto), dal 11/03/2025 ore 16:00 al 13/03/2025 ore 16:00.

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 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 di prolungamento ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.

Il rilancio minimo non potrà essere inferiore alla somma €1.485,00 (millequattrocentottantacinque/00 - Euro); alla scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta e stilando apposito verbale. Nel caso di offerta unica il professionista procederà: in caso di offerta unica 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; 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 cod. proc. Civ., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

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.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese per il trasferimento del bene, in misura non inferiore al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza o se superiore, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato (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 al sottoscritto e seguito dal numero della procedura esecutiva immobiliare; 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 prezzo.

Il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'Esecuzione.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento, anche solo parziale, del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dallo stesso a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e, se il prezzo che se ne

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.

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 del art. 38 del Decreto Legislativo 10 Settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, il residuo prezzo dedotta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate allegando l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. A tal fine, il creditore fondiario comunicherà al professionista delegato a mezzo pec le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene che il delegato avrà cura a effettuare senza ritardo. Il sottoscritto delegato notizierà, quindi, senza ritardo l'aggiudicatario, alla pec indicata nell'offerta, delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto nell'ordinanza di delega alla vendita, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto mediante consegna al professionista nelle modalità indicate in precedenza (ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista e seguito dal numero della procedura esecutiva immobiliare). Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

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

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 professionista delegato, dott. Alessandro Fanti con studio in Latina (LT) alla Via Priverno n.51 – cap. 04100 – cellulare 333/8696251.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL ai seguenti recapiti: Tel 0444.346211; e-mail: aste@fallco.it; pec: zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.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; 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 ovvero pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia

a; pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.fallcoaste.it e sul sito www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà inoltre la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it e alla pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Kijiji.it – Gruppo eBay.

Per tutto ciò che non è previsto si applicano le vigenti norme di legge e quanto stabilito nell'ordinanza di delega alla vendita.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato telefonando al numero di cellulare 333/8696251.

Latina (LT), 30 dicembre 2024.

Il Delegato alla vendita
Dott. Alessandro Fanti