

## TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzione immobiliare n° 223/2020 promossa da Banca di Credito Cooperativo Di Roma

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

**Il Professionista delegato, avv.to Alessandra Attanasio**

-vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Alessandra Lulli del 17.03.2022;

- visti gli artt. 490 – 570 – 591 bis Cpc.

### AVVISA

che **il giorno MARTEDI' 22 OTTOBRE 2024 alle ore 11:00**, presso il proprio studio, si procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA, tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**, nel rispetto della normativa di cui all'art. 161 ter disp. att. Cpc e del D.M. n° 32/2015, del seguente bene immobile **meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa pubblicata cui si rimanda per le notizie urbanistico/edilizie:**

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA PERIZIA

#### LOTTO UNICO

#### •Bene n° 1

Appartamento ubicato a Cori (LT) alla Via Giuseppe Garibaldi n.9 – Piano 1,2,3 identificato al catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 78, particella 683, Sub.9**, Cat. A4, vani 10,5 raggiungibile da Via Laurenti oppure percorrendo i tipici vicoli del centro storico in gran parte accessibili solo a piedi. A circa 200 mt. dall' immobile, attraversando vicoli e scalinate, si raggiunge un'area parcheggio su Via Guglielmo Marconi, posta di fronte alle scuole elementari. L'immobile oggetto di procedura fa parte di un edificio che si sviluppa su 4 piani in cui al piano terra vi è una cantina di altra proprietà, mentre i restanti 3 piani soprastanti hanno destinazione residenziale abitativa e sono di proprietà della parte eseguita.

L'abitazione si sviluppa nel seguente modo: - Piano Primo, a cui si accede dal piano strada o piano terra, percorrendo una scala in muratura che termina sul pianerottolo/ballatoio dove si trova il portoncino principale d'ingresso all'abitazione. Esso è composto da ingresso, sala, cucina, bagno e scala in muratura che consente l'accesso al piano superiore. – Piano secondo composto da un pianerottolo/ballatoio, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e bagno oltre la scala che consente l'accesso al piano inferiore e superiore. – Piano terzo ed ultimo composto da disimpegno, cucina, due camere, studio, veranda e bagno.

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

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore esecutato.

**Prezzo base: € 27.467,58 (ventisettemilaquattrocentosessantasette/58)**

**Offerta minima: € 20.601,00 (ventimilaseicentouno/00)**

**Rilancio minimo: € 600,00 (seicento/00)**

Si precisa che l'offerta ed i rilanci in aumento in caso di gara non potranno recare importi con decimali.

### **CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sopra descritti si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive sulle parti di edificio che debbono ritenersi comuni a norma di legge. 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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, le 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 e a spese della procedura.

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

Per gli immobili per cui ricorrono le condizioni poste dall'art. 14 della L. 47/85, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 T.U. 380/2001 e di cui all'art. 40 comma 6 L. 47/85.

1) Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore, sono ammessi a presentare offerte ai sensi dell'art. 571 C.p.c. unicamente in via telematica personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma C.p.c.

2) L'offerta dovrà essere presentata tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui si accede dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

È possibile consultare il “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

3) Ogni interessato dovrà **presentare l'offerta di partecipazione entro le ore 13:00 del giorno lunedì 21 ottobre 2024**, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); dette offerte devono avere il contenuto di cui all'art 12. del Decreto del Ministero della Giustizia del 26 Febbraio 2015 n° 32 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 del Ministero della Giustizia”*.

4) **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; 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;
- 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 delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore nella misura massima del 25% rispetto al prezzo base, e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere pari al 15% del prezzo offerto e che – in caso di mancata aggiudicazione – verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari; in caso di rifiuto all'acquisto la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta;
- 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;
- p) l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima (consultabile sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) o [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e presso il professionista delegato).
- 5) L' offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge con modalità telematica (bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.
- 6) **All'offerta devono essere ALLEGATI**, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi:
- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) **copia della procura, ove il soggetto che presenta l'offerta agisca nella qualità di procuratore legale dell'offerente (escluso i casi di presentatore che agisce per persona da nominare);**
- c) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso di vendita (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- f) 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);
- g) 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;
- h) la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (consultabile sul sito

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) o presso il professionista delegato), effettuata in separato modulo da allegare in sede di deposito dell'offerta telematica;

7) A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, anche non intestata all'offerente, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. 26 Febbraio 2015 n° 32.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID), intestata all'offerente, nel qual 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 DPR 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 del 26 Febbraio 2015 n° 32 ovvero di aver provveduto preventivamente all'identificazione del richiedente o di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

8) Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nel presente avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile dal portale della vendita telematica al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse il sottoscritto professionista non riscontri l'esito positivo dell'accredito (il cui controllo, ai sensi dell'art. 17 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, è delegato al gestore della vendita telematica nel rispetto del principio della segretezza delle offerte), l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato. La cauzione, in caso di inammissibilità dell'offerta o in caso di mancata aggiudicazione, sarà restituita esclusivamente mediante bonifico bancario, dedotta l'imposta di bollo se versata, al netto degli oneri bancari -se dovuti- per eseguire il bonifico. Tale importo inoltre sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

9) Il versamento della suddetta cauzione, **pari almeno al 15% del prezzo offerto**, dovrà essere effettuata tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate, su conto corrente intestato a:

**Zucchetti Software Giuridico Srl**

**IBAN: IT 71 X 03069 11884 1000 0001 0203**

**Causale: "Es.Imm. 223/2020 Trib.le LT, asta del 22.10.2024 ore 11:00"**

## OPERAZIONI DI VENDITA

10) 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 e delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza. Tale verifica sarà effettuata tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato, solo nella data e nell'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

11) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, nonché le credenziali di accesso.

Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile se indicato nella domanda/offerta.

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

- a) 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;
- b) 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 ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili**, verrà avviata la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e con rilancio minimo indicato nel presente avviso rispetto all'offerta più alta; all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara si procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta.

**13)** La gara avrà la durata di 48 ore, **dalle ore 11:00 del 22.10.2024, alle ore 11:00 del 24.10.2024, salvo eventuali prolungamenti**, e si svolgerà secondo il sistema dei plurimi rilanci. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste, di vendita e di avvio dell'eventuale fase asincrona non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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.

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

- a) maggior importo del prezzo offerto;
- b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**15)** La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista delegato, in caso di unica offerta, all'esito della verifica di ammissibilità della stessa in base a quanto richiesto dal presente avviso per l'ammissione alla gara; in caso di pluralità di offerte, nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato per effettuare i rilanci. 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.

**16)** A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico verso il c/c utilizzato per il pagamento delle stesse, da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

**17)** In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del 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; detto versamento dovrà essere eseguito entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine

ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione.

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

Il versamento di quanto sopra potrà avvenire alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente che verrà indicato dal delegato (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 al delegato e seguito dal numero della procedura esecutiva.

**18)** 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. L'importo di cui sopra sarà comunicato all'aggiudicatario dal professionista delegato, in base alle indicazioni ricevute dall'Istituto mutuante.

**19)** 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.

**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 qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

Terracina, lì 05.07.2024

Avv. Alessandra Attanasio