

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Marco Silipo, CF: SLPMRC64R06H501G, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 21.02.2024 nel procedimento esecutivo **n. 139/2022 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 ottobre 2024 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Latina, Viale Italia n.7, **procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.falcoaste.it**, del bene immobile di seguito descritto e meglio riportato in ogni sua 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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. 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, 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 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 che saranno cancellate a cura e spese 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO:

BENE N.1: Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Latina (LT), Via Custoza n. 3–11.

Il fabbricato al cui interno è collocato l'immobile oggetto di pignoramento si trova a Latina in via Custoza Nn. 3/11 (allegato H1 – Foto n. H1.1 – H1.2). A questa strada si accede da Corso Matteotti da cui si raggiunge da un lato il centro della città di Latina e dall'altro lato attraverso via Epitaffio l'incrocio con la SS7 Appia e più avanti la frazione di Latina Scalo e i paesi della fascia collinare dei Monti Lepini (allegato B1– allegato H1 – Foto n. H1.3– H1.4). L'area su cui è stato costruito il fabbricato al cui interno si trova l'immobile pignorato originariamente di proprietà della XXXXXX, è individuabile urbanisticamente all'interno del P.P.E. R7 nel “Comparto B” al quale viene attribuito un i.f. 0.95 mc/mq con destinazione Edilizia “Alta Concentrazione con portico, verde pubblico, viabilità e conservazione del volume” (allegato F1).

Ripercorrendo brevemente la storia urbanistica dell'area si rileva che:

- Con Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici n. 6476/1972 viene approvato il P.R.G. del Comune di Latina;
- Con Deliberazione Consiliare n. 561 del 01/12/1989 è stata approvata la variante al P.P.E. del quartiere R7;
- Ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E. R7 (allegato F2) in tutti i comparti le superfici di proprietà non ricadenti nei lotti edificabili e nell'ambito cortilizio dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione con apposita convenzione prima del rilascio della Concessione edificatoria ed inoltre l'area/e cedute al Comune dovranno essere sistemate a cura e spese del concessionario secondo quelle che sono le previsioni del P.P.E. R7;
- L'art. 5 della Delibera Consiliare n. 69/91 stabilisce che si possono realizzare parcheggi interrati sotto le aree da cedere al Comune purché sia rispettato lo standard previsto dalla L. 122/89 di 1 mq/10 mc.

Identificato al catasto Fabbricati : **Foglio 137, Part. 947, Sub. 14, Categoria F3.**

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

VINCOLI: l'area sulla quale ricade il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato non è sottoposta a vincolo paesaggistico, in quanto nel P.T.P.R. approvato dalla regione Lazio è individuata al di fuori del nucleo storico di Latina e della sua relativa fascia di rispetto, è quindi individuata come “paesaggio degli insediamenti urbani” di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU alla quale si rinvia e che deve intendersi qui richiamata e trascritta anche in relazione alla situazione normativa urbanistica e sulla regolarità edilizia.

Situazione urbanistica e catastale:

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o

alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si espone di seguito una "Nota Cronologica" relativa al fabbricato all'interno del quale al Piano Terra è collocato l'immobile pignorato contraddistinto al N.C.E.U. al Fg 137 Part 947 Sub 14.

1. L'immobile pignorato è parte di un complesso immobiliare sito in Latina, via Milazzo n. 2 – Corso Matteotti.

2. In data 04.05.1995/16.05.1996 la Società xxxxxxx S.R.L. chiede il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di un edificio per civile abitazione e negozi sull'area Fg 137 Part. 947 di mq 1944 in via Epitaffio.

Il rilascio della Concessione n. 23 del 21.02.2001 è stato subordinato: alla stipula della Convenzione di cui al successivo punto 3, dell'atto d'obbligo di cui al successivo punto 4 e alla richiesta che la concessione fosse intestata alla Società XXXXXXXXXXX S.R.L. in quanto nuova proprietaria dell'area oggetto di intervento.

Si fa rilevare che al punto 2) e 3) delle prescrizioni previste nel Permesso di Costruire si stabilisce:

2) che prima del rilascio dell'abitabilità dovranno essere messe a dimora nel verde di pertinenza o nel verde di uso pubblico del quartiere piante di alto fusto ai sensi delle N.T.A. del PPE R/7 e che si dovrà procedere alla realizzazione del marciapiede su strada ai sensi delle N.T.A. del PPE R/7;

3) il rispetto di tutte le clausole previste dalla convenzione.

3. Il 18.04.1997 viene stipulata dal Notaio xxxxxxx Rep. 38208 Racc. 7390 tra la Società XXXXXXXXXXX S.R.L. e il Comune di Latina la "Convenzione per la cessione gratuita di aree esterne ai lotti di intervento compresi nei comparti destinati a realizzazione di carattere pubblico nell'ambito del piano particolareggiato esecutivo del quartiere R7 del Comune di Latina con diritto di realizzare parcheggi nel sottosuolo delle stesse". Al Comune di Latina viene ceduta un'area di complessivi mq 8887. In riferimento alla suddetta Convenzione trascritta a Latina il 13.05.1997 al n. 289 RG 8862 RP 6194, si fa rilevare che:

- all'art. 6 – Obbligo di sistemazione dell'area ceduta e diritto di costruire i parcheggi nel sottosuolo della medesima: "Il Concessionario si obbliga altresì, all'onere della sistemazione delle aree cedute, impianto di illuminazione pubblica, impianto di smaltimento delle acque bianche ed all'impianto di alimentazione idrica per l'innaffiamento del verde secondo quanto previsto dal progetto del Settore Lavori Pubblici ...;

- il Concessionario dichiara di essere a perfetta conoscenza che nel sottosuolo corrispondente all'area ceduta al Comune è assolutamente vietato realizzare cantine, depositi e magazzini di qualsiasi sorta – per contro con Delibera Consiliare n. 69 del 12.06.1991 allegata alla Convenzione - si specifica che nell'area interrata di proprietà si possono realizzare solo parcheggi a servizio del fabbricato oggetto di concessione e solo sotto l'area di sedime di questo è possibile realizzare anche cantine e depositi e che inoltre il concessionario si impegna per sé ed i suoi "aventi causa" a vendere gli alloggi, gli uffici o i locali commerciali unitamente al posto macchina o ai posti macchina minimi previsti come obbligatori.

4. Il 27.12.1999 viene stipulato notaio xxxxxxxx Rep. 23.259 Racc. n. 6.701 Atto d'Obbligo tra la Società XXXXXXXX S.R.L. e il Comune di Latina in relazione alla richiesta di concessione edilizia presentata dalla XXXXXXXX S.R.L. del 24.07.1996 prot. N. 196/95 e prot. 35.870/96. Il Comune di Latina subordina il rilascio della concessione edilizia all'asservimento all'erigendo fabbricato dell'area su cui esso dovrà sorgere. Nell'atto d'obbligo trascritto a Latina il 04.01.2000 al n. 124 RG 146 RP 90 si fa rilevare all'art. 2:

- l'impegno della società concessionaria ad eseguire il marciapiede su strada ...;

- l'impegno della società concessionaria di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato o nel verde di uso pubblico del quartiere, piante di alto fusto ai sensi del P.P.E. R7".

Con Atto notaio XXXXXXXX del 28.12.2000 Rep. 25.877 Racc. 7.985 trascritto a Latina il 19.01.2001 al n. 102 RG 1170 RP 747, la Società XXXXXXXX S.R.L. vende alla Società XXXXXXXXXX S.R.L. la proprietà di cui al fg 137 part 947 di mq 1944 e il diritto di superficie nel sottosuolo del fg 137 part. XXX di mq 422.

Si fa rilevare che all'art. 1: La società acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla Convenzione stipulata con il Comune di Latina con Atto del Notaio XXXXXXXX 18.04.1997 Rep. 38208.

Si fa rilevare che all'art. 4:- Vengono richiamati gli Obblighi di cui ai punti 4 e 5 sopra citati.

6. Il 21.02.2001 viene rilasciata alla Società XXXXXXXXXX S.R.L. subentrata alla Società XXXXXXXXXX S.R.L. nella proprietà dell'area di cui al fg 137 part 947 di mq 1944 e nel diritto di superficie nel sottosuolo del fg 137 part. XXX di mq 422 così come illustrato al precedente punto 5, la Concessione Edilizia n. 23/2001 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione e negozi

della superficie di mq 1944 per una cubatura di Mc 15.125 da realizzarsi in due stralci rispettivamente: 1° Stralcio Mc 12.953 e 2° Stralcio Mc 2172”le cui tamponature e rifiniture sarebbero state condizionate all’abbattimento di un edificio esistente”

Si fa rilevare che nella concessione si ribadiscono gli obblighi già illustrati all’art. 2 dell’atto obbligo sopra richiamato.

Si prescrive il rispetto di quanto previsto dalla convenzione di cui al precedente punto 3.

7. Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia N. 23/2001 la xxxxxxx S.R.L. presenta al Comune di Latina una richiesta di concessione di variante in corso d’opera esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 18.01.2002, con parere favorevole. Poiché viene successivamente verificato che i lavori eseguiti in difformità costituiscono varianti essenziali al progetto concessionato, il 09.05.2002 prot. N. 45.546 del 10.05.2002 la Società XXXXXXXX S.R.L. presenta una domanda” finalizzata ad ottenere la concessione edilizia a sanatoria, ai sensi dell’art. 13 della L. 47/85, per aver realizzato opere in totale difformità della concessione edilizia n. 23 del 21.02.2001, e consistenti nella costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale ubicato nel quartiere R7 Comparto “B” via Epitaffio angolo via Milazzo, su un lotto di terreno distinto in catasto al Foglio 137, particelle n. 947 di 1944 mq, n. XXX di 422 mq e n. XXXX sub 2 di circa 81 mq”. Le opere, ulteriormente variate, erano in corso di esecuzione. La concessione viene rilasciata in data 09.07.2002 al n. 142 EP .

Alla fine dei lavori la cubatura realizzata è di MC 15.125 e quindi esiste un aumento di volume pari a circa 2350 mc rispetto a quello precedentemente concessionato oltre all’aumento delle superfici utili, del numero delle unità immobiliari, ecc. Il Direttore Lavori nella relazione tecnica illustrativa allegata alla richiesta del nuovo permesso di costruire in variante essenziale al precedente, fa rilevare:

- che esistono discordanze tra le volumetrie di proprietà facenti parte del comparto edificatorio “B” di PPE sul quale ricade il costruendo fabbricato;
- la mancata cessione di un’area (di mq 418) destinata a verde pubblico da trasferire a titolo gratuito al Comune di Latina;
- il mancato rispetto dell’edificio degli assi delineati nella planimetria della lottizzazione del PPE “R7” vigente;

- l'edificio da abbattere poteva essere definito "storico" essendo stato realizzato circa 50 anni fa.

Nella relazione si specifica infatti che la volumetria complessiva realizzabile - 1° stralcio + 2° stralcio - a completamento del Comparto "B" del PPE "R7" è di Mc 17.360,57 di cui:

1° STRALCIO: realizzazione della volumetria di proprietà della Soc. TESTA IMMOBILIARE S.R.L. Mc 15.188,57;

2° STRALCIO: diritto di edificabilità per la realizzazione della volumetria di proprietà della Soc. XXXXXXXX S.R.L., qualora si potesse abbattere il fabbricato rimasto in proprietà e ricadente nel Comparto "B" del PPE R7 e ricostruire la volumetria di diritto spettante di Mc 2172.

In relazione a ciò viene presentato in data 01.10.2001 un elaborato dove viene rappresentata la volumetria del secondo stralcio lavori – concordato con la Soc XXXXXXXXXXXX S.R.L. – per il futuro collocamento, in caso di abbattimento del fabbricato di proprietà ricadente nel comparto "B" di PPE.

Si fa rilevare che per ottenere il rilascio della concessione, è stato stipulato un Atto di Rettifica e integrazione di vendita di area urbana di cui si dirà al successivo punto 8 tra la Società XXXXXXXXXXXX S.R.L. e la Società XXXXXXXXXXXX S.R.L. che deve essere ceduta al Comune di Latina necessaria a compensare la maggior volumetria realizzata;

- è stata stipulata una convenzione integrativa di quella indicata al precedente punto 3 di cui si dirà al successivo punto 9;

- è stato stipulato un atto d'obbligo integrativo di quello indicato al precedente punto 4 di cui si dirà al successivo punto 10.

Si fa rilevare inoltre che:”sono escluse dalla presente Concessione le opere indicate nell’elaborato grafico come “Secondo Stralcio”, che potranno essere oggetto di eventuale ulteriore concessione edilizia”.

Tra gli obblighi previsti dalla concessione viene stabilito che :

- Sia presentata prima della dichiarazione di fine lavori e comunque entro il termine di validità della presente, un elaborato grafico per le opere interne relativamente al locale commerciale posto al piano terra, ancora non ultimato, e ai locali deposito oggetto di prescrizioni dei VV.FF. .

8. Il 30.04.2002 Notaio XXXXX Rep. 29.266 Racc. 9.717 trascritto a Latina il 22.05.2002 al N.

9501 di R.P. e al N. 13171 di R.G., viene stipulato un Atto di Rettifica e integrazione di vendita di area urbana tra la Società XXXXXX S.R.L. e la XXXXXXXXXX S.R.L. Nell'atto si specifica che al fine di ottenere la concessione edilizia di cui al precedente punto 7, deve essere ceduta una ulteriore area al Comune di Latina necessaria a compensare la maggior volumetria realizzata rispetto a quella precedentemente assentita con Concessione Edilizia n. 23/2001. Quest'area identificata con la part.lla 949 del fg. 137 di superficie pari a mq 421 solo per un "mero errore materiale" non risulta compresa tra le aree vendute dalla XXXXXXXXXX S.R.L. alla XXXXXXXXXX S.R.L. e pertanto questo atto costituisce una integrazione e rettifica di quello individuato al precedente punto. Il 04.06.2002 Notaio XXXXX Rep. 29.510 Racc. 9.833 trascritto a Latina il 07.06.2002 al n 95 RG 14683 RP 10542 , viene stipulata la "Convenzione integrativa per la cessione gratuita di area nell'ambito del piano particolareggiato esecutivo del quartiere R7 del Comune di Latina con diritto di realizzare parcheggi nel sottosuolo". La convenzione che integra quella precedentemente stipulata di cui al punto 3, ribadisce tutti gli obblighi e le prescrizioni in essa contenute, permette alla xxxxxxxx S.R.L. a fronte di una ulteriore area ceduta al Comune di Latina di mq 422 di cui alla part.lla XXX del fg 137 di acquisire il diritto di superficie anche sul sottosuolo della part.lla XXXX sub 2 (ex part.lla XXX) del fg 137 di circa mq 81 come risulta dalla variazione per divisione approvata dall'U.T.E. di Latina in data 30.05.2002 prot. N. 106.649 sulla base del tipo mappale n. 99.796/2002.

10. Il 12.06.2002 viene stipulato notaio XXXXX Rep. 29.566 Racc. n. 9.860 Atto d'Obbligo integrativo tra la Società xxxxxxxxx S.R.L., la XXXXXXXXXX S.R.L. e il Comune di Latina in relazione alla richiesta di concessione edilizia presentata dalla XXXXXXXXXX S.R.L. del 09.05.2002 prot. N. 45.546 del 10.05.2002 al fine di ottenere la concessione edilizia a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 per aver realizzato opere in difformità essenziale della concessione edilizia n. 23 del 21.02.2001. Il Comune di Latina subordina il rilascio della concessione edilizia all'asservimento all'erigendo fabbricato dell'area su cui esso dovrà sorgere. Nell'atto d'obbligo trascritto a Latina il 13.06.2002 al n. 32 RG 15181 RP 10891 si specifica inoltre quale siano i termini relativi alla costruzione di quello che viene individuato come "2° Stralcio" subordinato: alla demolizione del fabbricato fg XXX part.lla XX sub X – X – X; alla cessione gratuita al Comune di Latina dell'area su cui esso insiste; al trasferimento della cubatura che esso esprime nell'erigendo fabbricato

nell'area individuata al piano terra come risulta negli elaborati della C.E. N. 142/02. Allo stato attuale non è stato rilasciato per l'immobile il certificato di abitabilità/agibilità ai sensi del D.P.R. N. 425/94. Il 06.08.2002 la XXXXX S.R.L. presenta una D.I.A. Denuncia di Inizio Attività in variante alla C.E. N. 142EP/2002 del 09.07.2002 relativa ai lavori interni riferiti al locale commerciale del piano terra non completato; ai lavori di adeguamento alle prescrizioni dei VV.F.F. per il piano interrato e alla delimitazione delle aree al piano terra che saranno interessate dal 2° stralcio dei lavori individuati nella suddetta concessione N. 142/2002. -Il 13.05.2003 viene rilasciata alla XXXX S.R.L. Concessione in Variante N. 60/EP.- Il 12.12.2002 la soc. XXXXX s.r.l richiede, ai sensi del D.P.R. 425/94 il rilascio del certificato di abitabilità-agibilità per l'immobile con destinazione residenziale – commerciale, sito in Latina c.so Matteotti. Allo stato attuale il suddetto certificato non è stato rilasciato.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 170.000,00 (Centosettantamila/00).

Offerta minima: €127.500,00 (Centoventisettemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.400,00 (Tremilaquattrocento/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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., inviandole all'indirizzo di posta elettronica del Ministero della Giustizia **“offertapvp.dgsia@giustiziacert.it”** previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando “Iscriviti alla vendita”, compilazione del modulo ministeriale di “presentazione offerta”. Il “Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito **www.falcoaste.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.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@falco.it.

LE OFFERTE D'ACQUISTO DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13,00 del 15/10/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta si intende depositata 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 E' 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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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;
- 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 – 2 code dell'International Organization for Standardization.

ALL'OFFERTA DOVRANNO 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 (salva la facoltà del 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 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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;

- 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 .

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 S.r.l. al seguente:

IBAN: IT 71X0306911884100000010203

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 139/2022 R.G.E., lotto unico, 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.

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

L’offerente deve altresì 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

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.

L’ESAME DELLE OFFERTE e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **www.fallcoaste.it**. Il professionista utilizzerà 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, appresso indicati.

LA PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. 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 mediante la piattaforma www.fallcoaste.it con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); 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, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 48 ore con inizio il giorno 16/10/2024 ore 16,00 e termine il giorno 18/10/2024 ore 16,00 salvo eventuali prolungamenti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà 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 **ma solo per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.**

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, viene effettuata dal professionista delegato nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato stilando 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.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri, diritti e spese di vendita, pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista 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 delegato di un assegno circolare, nel termine contenuto nell'offerta ovvero in mancanza o se superiore, entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione. Le somme così versate verranno imputate, a

sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita poi al pagamento del saldo prezzo.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16.07.1905 n.646, richiamato dal d.p.r. 21.01.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del d.Lgs. 10.09.1993 n.385, l'aggiudicatario, previo avviso del professionista delegato con specificazione dell'importo, 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. A tal fine, il fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata 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 di effettuare senza ritardo. Quest'ultimo notizierà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto alternativamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

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

* * *

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 pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione dell'esperto comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

2. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it;

3. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – Gruppo eBay;

4. pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

5. pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.fallcoaste.it.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario Avv. Marco Silipo in Latina, Viale Italia N. 7, telefono 0773359602, cellulare 3286778414.

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

Latina, 24 aprile 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Silipo