

Tribunale Civile di Latina
Esecuzione Immobiliare n.248/2016 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

Il dott. Massimo Zangheri, delegato ai sensi dell'art.591-*bis* c.p.c. per le operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n. 248/2016 R.G.E., come da ordinanze del Giudice dell'Esecuzione,

AVVISA

che alle **ore 16,00 del 10/12/2024**, presso il proprio studio in Latina, in Corso Matteotti n. 61, verranno esaminate le offerte e si darà corso all'eventuale gara relativa alla vendita degli immobili appresso descritti, con la modalità telematica della vendita asincrona e secondo la procedura di seguito specificata. Il Gestore della vendita telematica è individuato in: ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA.

BENI IN VENDITA

LOTTO N. 1

• **Bene N° 1** - Diritto di proprietà di 1/1 di TERRENO UBICATO A TERRACINA (LT) - STRADA SELVOTTA; Foglio 71, Part. 86, seminativo (classe 5, mq 2100) e Oliveto (classe 1, mq 1150), con sovrastanti serre.

VALORE DELL'IMMOBILE (valore d'asta/prezzo di riferimento): € 34.125,00 (Euro Trentaquattromilacentoventicinque/00).

OFFERTA MINIMA: € 25.594,00 (Euro Venticinquemilacinquecentonovantaquattro/00), pari al 75% del prezzo base (nel prezzo offerto non sarà consentito l'inserimento di importi con decimali).

IMPORTO DELLA CAUZIONE: Pari almeno al 15% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO DI GARA: Euro 2.000,00 (Euro Duemila/00) (nei rilanci non sarà consentito l'inserimento di importi con decimali).

REGIME DI VENDITA

La vendita avverrà 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; 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. I singoli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

LE OFFERTE

L'offerta di acquisto (art. 571 c.p.c.) potrà essere presentata entro le ore 16,00 del 09/12/2024, giorno precedente quello fissato per la vendita.

Gli interessati all'acquisto saranno ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte, presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:

- dovranno avere il contenuto di cui all'art.12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, recante "Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-*ter* delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile" (di seguito "decreto");
- andranno trasmesse secondo quanto disposto dall'art.13 del decreto;
- si intenderanno depositate, secondo l'art.14 del decreto, nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettro-

nica certificata del Ministero della Giustizia e salvo il disposto dell'art.15 del decreto, da applicarsi in caso di malfunzionamenti del sistema.

L'offerta di acquisto ed i relativi allegati andrà inviata esclusivamente al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta potrà essere compilata tramite il *modulo web "Offerta Telematica"* fornito dal Ministero della Giustizia - ed a cui sarà possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita www.fallcoaste.com - e dovrà 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 ed il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il pagamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del suddetto bonifico;
- n) l'indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal citato decreto;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal citato decreto.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale ad esempio un codice di previdenza sociale o altro equivalente. In ogni caso dovrà essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 3166-1 alpha-2code* dell'Internazionale.

tional 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 di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una persona giuridica copia del documento da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri (ad es. certificato del Registro delle Imprese);
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

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

- a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata (p.e.c.) anche non intestata all'offerente, ovvero
- b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata specifica per la vendita telematica (cd. PEC-ID) intestata all'offerente; in quest'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 D.P.R. 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 citato decreto Min. Giust. n. 32 del 2015.

L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge,

con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure di recupero coattivo).

LA CAUZIONE

La cauzione andrà versata esclusivamente tramite bonifico bancario a beneficio del conto corrente identificato dal codice Iban: IT71X030691188410000010203 intestato a: Zucchetti Software Giuridico s.r.l.

Nelle operazioni di versamento della cauzione sarà onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente cauzioni, in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato – referente della procedura - sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul suddetto conto corrente cauzioni, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dalla circostanza che il pagamento sia stato effettuato.

La presentazione dell'offerta implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati. L'offerta presentata dall'interessato sarà irrevocabile.

MODALITÀ DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal delegato alla data ed all'ora sopra stabiliti.

A tale data e ora, il delegato provvederà innanzitutto a verificare l'ammissibilità delle offerte, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c., degli artt. 12 ss. del citato decreto Min. Giust. n. 32 del 2015 e delle prescrizioni contenute nella ordinanza di vendita.

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

1) nel caso l'offerta fosse pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento", come sopra stabilito, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offe-

rente;

2) nel caso l'offerta fosse inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento", come sopra stabilito, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente, salvo che il delegato ritenga che vi sia una 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 c.p.c.

Nell'ipotesi fossero proposte più offerte giudicabili ammissibili (art. 573 c.p.c.), il delegato procederà immediatamente ad avviare la gara fra gli offerenti con le modalità della vendita telematica asincrona di cui all'art. 24 del citato decreto Min. Giust. n. 32 del 2015, tramite piattaforma www.fallcoaste.it, e con rilancio minimo nella misura sopra stabilita.

La gara, che si svolgerà mediante rilanci compiuti sull'offerta più alta e terminerà alle ore 16.00 del 12/12/2024. La gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *online* le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ed il gestore della vendita telematica comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS.

Qualora vengano effettuate offerte nei quindici minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, in ogni caso entro un massimo di ventiquattro prolungamenti e quindi per un totale di sei ore.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il delegato provvederà a verificare l'eventuale formulazione dei rilanci e alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta. All'esito il delegato procederà:

1) nel caso l'offerta fosse pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" come sopra indicato, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offe-

rente;

2) nel caso l'offerta fosse inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" come sopra indicato, all'accoglimento dell'offerta ed alla aggiudicazione del bene all'offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenti.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal delegato nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, **alle ore 18.00**.

L'aggiudicatario provvederà quindi al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo eventuale conguaglio. Il versamento di questi importi deve essere effettuato entro il termine indicato nell'offerta; oppure - nel caso in cui nell'offerta non fosse indicato un termine, ovvero fosse indicato un termine superiore - entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione. Questi importi andranno versati, alternativamente:

- a mezzo di 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 delegato di un assegno circolare "non trasferibile" intestato a: "Massimo Zangheri Tribunale di Latina Esecuzione immobiliare n. 248/2016".

Il termine in questione è perentorio e non sarà pertanto dilazionabile, in tutto o in parte, neppure dal Giudice dell'esecuzione. In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; 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 dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

Laddove il bene aggiudicato fosse gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero dell'art. 38 del d.lgs 10 settembre

1993 n. 385, il delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore, specificandone anche l'importo. A tal fine, il creditore 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 fornirà notizia altresì senza ritardo all'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al creditore fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non dovesse pervenire entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto con le modalità sopra meglio descritte (bonifico bancario ovvero assegno circolare non trasferibile). 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.

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

Copie dell'ordinanza di vendita, della perizia del consulente tecnico d'ufficio e del presente avviso, sono pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.astegjudiziarie.it – www.tribunale.latina.giustizia.it – bakeca.it – www.fallcoaste.it e presso lo studio del delegato alla vendita, dott. Massimo Zangheri, che può essere contattato anche per ulteriori informazioni e per visite agli immobili posti in vendita (e-mail m.zangheri59@gmail.com - tel. 0773 479868 – cell. 336774193).

Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica su <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". Per supporto tecnico relativamente alla registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica, è possibile contattare Zucchetti Software Giuridico ai seguenti recapiti: telefono: 0444 346 211, email: aste@fallco.it.

Latina, 12/09/2024

Dott. Massimo Zangheri, Delegato