

**TRIBUNALE DI LATINA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 476/2016 R.G.E.**

**II ESPERIMENTO**

Il Professionista Delegato Dott. Salvatore Percuoco, con studio in Latina Corso Giacomo Matteotti n. 61, in forza di delega conferita in data 15/02/2023 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 476/2016 R.G.E.** Visti gli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

Che il giorno **14/01/2025 alle ore 10:00** procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (in titolarità della società **ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA**) del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa, a firma del Geometra Claudia Laportella in atti che forma parte integrante del presente avviso:

**LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà** degli immobili siti in Comune di Sezze (LT) località Santo Soprano s.n.c., e più precisamente: appezzamento di terreno scosceso dell'estensione complessiva di ha 01.24.63 (ettari uno, are ventiquattro e centiare sessantatré). Detti immobili risultano censiti nel N.C.T del Comune di Sezze al foglio **10** particelle:

- **896 di are 27.81** qualità uliveto (are ventisette e centiare ottantuno) reddito dominicale euro 7,18 reddito agrario euro 5,03;
- **894 di are 24.35** qualità uliveto (are ventiquattro e centiare trentacinque) reddito dominicale euro 3,14 reddito agrario euro 2,52;
- **901 di are 28.06** qualità uliveto (are ventotto e centiare sei) reddito dominicale euro 3,62 reddito agrario euro 2,90;
- **898 di are 4.61** qualità uliveto (are quattro e centiare sessantuno) reddito dominicale euro 1,19 reddito agrario euro 0,83;
- **3 di are 39.80** qualità uliveto (are trentanove e centiare ottanta) reddito dominicale euro 5,14 reddito agrario euro 4,11.

Si rappresenta che l'atto di provenienza (rogato in data 13/11/2007 dal Notaio Antonio Fuccillo di Sezze LT, rep. 16936 racc. 7936) riporta l'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e carrabile su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 3 (tre) che parte da via Melogrosso, attraversa la particella 894, costeggiando lungo il confine con le particelle 36 e 527 di altra proprietà, a favore della particella 895. L'esistenza della su citata servitù è, altresì, esposta nella sezione "D" della nota di trascrizione del atto di compravendita.

Prezzo base di asta **€ 38.000,00**

Offerta Minima: **€ 28.500,00** (pari al 75% del prezzo base).

Rilancio minimo: **€ 800,00**

Cauzione: **15% del prezzo offerto.**

Referente della procedura ai sensi dell'art. 2 primo comma lettera c) del cedreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32: dott. Salvatore Percuoco, professionista delegato.

**Le operazioni di vendita telematica asincrona si terranno il 14/01/2025 alle ore 10:00 e termineranno il 16/01/2025 alle ore 10:00, salvo rilanci successivi secondo le modalità indicate *infra* (totale durata 48 ore).**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 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, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

### **DISCIPLINA DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - sono ammessi a presentare le offerte di acquisto UNICAMENTE in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita

**L'offerta di acquisto ed i relativi allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 'offertapvp.dgsia@giustiziacert.it',** debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. *"nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia"*.

#### **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;
- 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 e 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 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.

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.

**All'offerta devono 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 c/c con Iban IT 71 X 03069 11884 100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl** (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 (salvo la facoltà del deposito successivo 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 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 da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, 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 scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

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

- a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4, del Decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

**L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica** (segnatamente, 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 per il recupero coattivo).

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione

sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente su indicato dalla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572 comma 2 cod. proc. civ. 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 tra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cod. proc. civ. la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 nel lasso temporale, non inferiore a ventiquattro ore e non superiore a quarantotto. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico **Iban** IT 71 X 03069 11884 100000010203 **intestato a Zucchetti Software Giuridico srl** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) Il bonifico, con causale "**R.G.N. 476/2016 Lotto Unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente 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 intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

### **OPERAZIONI DI VENDITA**

Il professionista 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.

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

1) 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;

2) 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 il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale) 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, si procederà ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona. 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 entro un massimo in ogni caso di ventiquattro prolungamenti e quindi per un totale di sei ore.**

La delibazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità della cauzione versata, minor termine per il versamento del saldo prezzo;
- a parità del termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione) entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, mediante versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita a mezzo **assegno circolare** intestato a “**dott. Salvatore Percuoco E.I. 476/2016**”, salvo successivo conguaglio se necessario. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancata aggiudicazione 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.

\*\*\*\*\*

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.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo 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 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.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

\*\*\*\*\*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, gli offerenti potranno ricevere assistenza telefonica, contattando Zucchetti Software Giuridico S.r.l. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0444/346211.
- email: [info@fallco.it](mailto:info@fallco.it)

La pubblicazione dell'avviso di vendita verrà effettuata:

- 1) Sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- 2) Sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (che garantirà anche la pubblicità sul sito web [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it)), sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Per informazioni rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato e Custode Dott. Salvatore Percuoco, in Latina, Corso G. Matteotti n. 61 (tel. 0773/368673).

Latina 01/10/2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Salvatore Percuoco