

**TRIBUNALE DI LATINA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**  
**CON MODALITA' ASINCRONA**

^^^

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. E. N. 197/2020**

^^^

Il Professionista, Dott.ssa Nora CACCIOTTI, con studio in Latina, Via B. Cairoli, 2, Scala D, Interno 6,

- **in forza** dei poteri conferitili con l'ordinanza del 15 marzo 2022 emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Alessandra LULLI, relativa alla procedura esecutiva 447/2018 R.G.E.;
- **visti** gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che per il **giorno 18 dicembre 2024 alle ore 11:00**, presso il proprio studio, procederà alla vendita con modalità di gara asincrona **tramite la piattaforma [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it)**, del bene immobile, meglio descritto nella consulenza estimativa del C.T.U., Arch. Francesco CAPUANO agli atti della procedura, da consultare obbligatoriamente ed integralmente dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio per ogni altro aspetto inerente l'immobile oggetto del presente avviso di vendita, anche per l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi.

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

**LOTTO UNICO**

Immobile sito nel Comune di Priverno (LT) – Via Delle Grotticelle, n° 36 piano 1-2 nello specifico un appartamento su due livelli posto ai piani primo e secondo di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra. Il primo e secondo piano sono collegati da una scala interna con struttura in ferro di tipo prefabbricata e rivestita in legno.

Il primo piano, per una superficie utile di mq. 63,20 ed una s.n.r. di 31,20 mq., è composto da:

- ingresso-soggiorno-pranzo;
- Cucina;
- Bagno;
- Terrazzo;
- balcone cucina;

- Ripostiglio terrazzo ingresso;

Il secondo Piano, per una superficie utile di mq. 63,85 mq. ed una s.n.r. di 3,00 mq., è composta da:

- Disimpegno,
- Camera da letto 1, di mq. 20,40;
- Camera da letto 2 da mq. 19,00;
- Bagno;
- Ripostiglio;
- Balcone.

Il fabbricato si trova in zona periferica del Comune di Priverno, a circa 4 km. del centro cittadino dello stesso; la zona di ubicazione dell'immobile, trattandosi di un piccolo agglomerato urbano posto in zona periferica e a carattere prevalentemente agricolo del Comune di Priverno, non risulta fornita di servizi di attività, per i quali risulta necessario spostarsi verso zone maggiormente prossime al centro del Comune di Priverno.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Priverno al foglio 19, particella 155, Sub 9, Categoria A/2 - Rendita 316,07 - P.1-2.

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

Destinazione urbanistica: si fa riferimento a quanto descritto nella perizia – sezione “Regolarità Edilizia”.

L'accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno è riportata Perizia di Stima, depositata nella procedura esecutiva, 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 il bene, 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” nonché a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Ed ancora, la vendita del bene avviene con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura ed eventuali differenze di dimensione 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.

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 allo stato attuale è occupato dall'esecutato.

**PREZZO BASE: € 38.796,00** (euro trentottomilasettecentonovantasei/00));

**OFFERTA MINIMA: € 29.097,00** (euro ventinovemilanovantasette/00), pari al 75% del prezzo base;

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00** (euro duemila/00);

**CAUZIONE:** importo pari al 10% del prezzo offerto.

**Nota:** in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13:00 del giorno 17 dicembre 2024 antecedente** a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita, esclusivamente in via telematica, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@ggiustiziacert.it**, pena l'inefficacia dell'offerta.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita e 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 ai sensi dell'art.14 D.M. n. 32/2015 e salvo il disposto dell'art. 15 del medesimo decreto.

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

- a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, ed inviandola con i documenti allegati a mezzo di una casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del

D.M. n. 32/2015, anche non intestata all'offerente;

b) trasmettendola, con i documenti allegati, 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 (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**

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., 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, ... nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero di giustizia.

Nel dettaglio, ai sensi della citata normativa, l'offerta può essere compilata tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente (***non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta***).
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo (*in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione*);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO (*Codice di Riferimento dell'Operazione*) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o altro codice. 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. Inoltre:

- “ se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, 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*); invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- “ se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- “ se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri,

- .. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta;

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA**

L'offerta deve essere corredata da:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- documentazione, attestante il versamento dell'importo della cauzione (*segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento*) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (*ad esempio, certificato del registro delle imprese*) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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 al seguente IBAN: **IT 71 X 03069 11884 100000010203**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 197/2020 R.G.E. Tribunale di Latina, lotto Unico, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (*attualmente pari ad € 16,00*) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (*salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo*).

In caso di mancata aggiudicazione ed 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 presentata dall'interessato è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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), 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (*tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo*).

La gara tra più offerenti avrà inizio subito immediatamente dopo l'apertura delle offerte telematiche e la delibazione del professionista sulla validità 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.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**La gara avrà la durata di 48 (quarantotto) ore:** inizia il **18 dicembre 2024** alle ore **11:00** e termina **il 20 dicembre 2024** alle ore **11:00**, salvo eventuali prolungamenti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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.

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, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, individuando 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 dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza; all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle



determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta. All'esito, il professionista 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 non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **AGGIUDICAZIONE**

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

Il delegato curerà che, tenuto conto del complesso lasso temporale a disposizione per la vendita, il giorno deputato alla delibazione non cada in un giorno festivo. L'esito della gara, anche se dovesse essere già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata. A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a trasferire dal conto cauzioni al conto corrente ordinario la cauzione dell'aggiudicatario ed alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi e con autorizzazione sin d'ora al medesimo ad operare in tal senso sul conto corrente o sul libretto.

## VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo 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, alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione ovvero mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura. Laddove il bene aggiudicato sia 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 professionista 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 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 (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. 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. Il delegato rammenterà ancora all'aggiudicatario che, 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 e che, 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. Il delegato notizierà tempestivamente il Giudice dell'esecuzione dell'eventuale inadempimento e, a seguito

della comunicazione del provvedimento di decadenza, provvederà autonomamente alla ripetizione dell'esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo, aumentando la cauzione, rispetto a quella della vendita per cui vi è stata decadenza, del cinque per cento (5%) calcolato sul prezzo base di vendita.

Nel caso di vendita deserta e se non vi sono istanze di assegnazione o queste non sono suscettibili di accoglimento, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuove vendite secondo le condizioni e sino ad un massimo di tentativi stabiliti dal Giudice dell'esecuzione nella presente ordinanza di delega. Il professionista curerà entro cinque giorni dall'asta deserta l'inoltro al Giudice dell'esecuzione di una relazione nella quale notizierà della vendita tentata, del prezzo base d'asta e dell'esito negativo della medesima, trasmettendo contestualmente tutta la documentazione ad essa relativa e, segnatamente, copia, con dichiarazione di conformità all'originale, dell'avviso di vendita e del verbale di svolgimento delle operazioni di vendita nonché prova delle forme di pubblicità effettuate. Di tutte le operazioni di vendita, anche in caso di asta deserta, il professionista redigerà apposito verbale che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

### **OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA**

A seguito del pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato predisporrà la bozza del decreto di trasferimento. Trasmetterà quindi al Giudice dell'esecuzione una

relazione nella quale riporterà sinteticamente la data della vendita, le offerte presentate, il soggetto aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione. Avrà altresì cura di fornire chiarimenti in ordine all'eventuale discrepanza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati in decreto ovvero tra le formalità da cancellare riportate nella documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. e quelle indicate in decreto. Specificherà il regime patrimoniale dell'aggiudicatario se coniugato e la sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali.

Indicherà, ancora, nella relazione, i costi necessari per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, in particolare, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento. Allegherà, infine, alla medesima, in formato .rtf, il decreto di trasferimento e, in formato .pdf, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, se previsto dalla

legge, l'avviso di vendita, la prova delle pubblicità effettuate, le istanze di partecipazione/offerte presentate, il verbale di svolgimento delle operazioni di vendita, il verbale di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario, la documentazione catastale dalla quale risultino eventuali aggiornamenti dei dati identificativi dell'immobile ed una certificazione del conservatore avente ad oggetto le trascrizioni/iscrizioni successive al pignoramento. Nella redazione del decreto di trasferimento il delegato si asterrà dall'inserire informazioni non necessarie ai fini del trasferimento e che non risultano agli atti della procedura esecutiva. Laddove risulti indispensabile l'inserimento di informazioni sullo stato urbanistico, il delegato vi provvederà indicando in modo puntuale la fonte dalla quale sono estratte. Analogamente eventuali agevolazioni fiscali dovranno essere inserite facendo riferimento a dichiarazioni dell'aggiudicatario da allegare al decreto di trasferimento. L'imperfetta redazione del decreto di trasferimento ed il ritardo nella sua sottoscrizione derivante dalla necessità di integrazioni e/o correzioni sarà valutato ai fini della revoca dell'incarico ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ. Con la sottoscrizione da parte del Giudice dell'esecuzione del decreto di trasferimento il delegato è sin d'ora autorizzato a prelevare, nei limiti indicati nella relazione presentata, le somme necessarie per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, quindi, quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento. Il delegato provvederà quindi ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, provvedendo, altresì, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento (ad es. quella di cui all'art. 12 DL n. 59 del 1978) nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586 cod. proc. civ., nonché, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento. Provvederà, altresì, nel caso previsto dall'art. 9 del d.lgs 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210), alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite nonché, per il caso di sussistenza di prelazioni istituite *ex lege* in favore di terzi ed operanti nelle vendite giudiziarie, agli adempimenti previsti dalla relativa normativa.

## VARIE

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. 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato, tramite richiesta di prenotazione visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Zucchetti Software Giuridico srl (Fallco Aste) ai seguenti recapiti (*attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:00*):

- centralino: 0444/326211
- email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)
- sito: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

### La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

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

- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it) e sul sito web distrettuale [www.giustizia.lazio.it](http://www.giustizia.lazio.it).
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeca.it - almeno quarantacinque giorni prima del

termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita;

- pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e nel regolamento di partecipazione, si applicano le vigenti norme di legge.

Latina, li 04 ottobre 2024

**Il Professionista Delegato**

Dott.ssa Nora CACCIOTTI

---