

**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA R.G.E. 215/2021**  
**QUARTO ESPERIMENTO**

<b>GIUDICE</b>	<b>Dott.ssa Alessandra Lulli</b>
<b>CUSTODE</b>	<b>Avv. Adelelmo Coesanti</b>
<b>DELEGATO ALLA VENDITA</b>	<b>Avv. Adelelmo Coesanti</b>

Il sottoscritto **Avv. Adelelmo Coesanti** (CLSDLM62R01A285U), nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in ossequio all'ordinanza di delega del 12/04/2023 del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessandra Lulli al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe

**AVVISA**

che il giorno **17 DICEMBRE 2024, ore 12:00** presso lo studio dell'Avv. Domenico Romeo, sito in Latina, Via Cicerone n. 90, l'Avv. Adelelmo Coesanti procederà alla **Vendita Telematica Asincrona**, tramite la **piattaforma Aste Giudiziarie In Linea S.p.A.**, del seguente lotto, meglio descritto in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. cpc di cui al decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32.

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di appartamento ubicato in Priverno (LT), Via Regina Margherita n. 41-43, piano T-1-2, che si sviluppa in un unico fabbricato senza ascensore all'interno del Centro Storico di Priverno, composto da:

PIANO TERRA: piccolissimo ingresso, soggiorno – pranzo, angolo cottura, bagno, scala a chiocciola di collegamento con il piano primo, per un totale di sup. utile mq 35.02, altezza interna media di ml 2,65;

PIANO PRIMO: due camere comunicanti, bagno e cabina armadio, balcone (collegato attraverso la scala esterna all'ingresso civico 43, per un totale di sup. utile mq. 31,59, con altezza di ml 2,85;

PIANO SECONDO: due camere comunicanti collegate al piano primo attraverso una seconda scala interna, per un totale di sup. utile mq. 22,28, altezza di ml 2.90.

La superficie totale utile è di mq 88,89, la s.n.r. mq 3.49, Sup. Lorda mq 142,57.

CONFINI CATASTALI: a nord con Via Regina Margherita; lato ovest è posto in aderenza con Fabbricato particella 1206; lato est e sud, confina con la particella 1319, quale vialetto di entrata del fabbricato 1208.

CATASTO FABBRICATI: Fg. 83, Part. 1207, Cat. A4, Cl. 3, Rend. 201,42.

REGOLARTÀ EDILIZIA: la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Privo di certificato di agibilità.

Sono presenti difformità al piano terra per le quali è necessario effettuare il ripristino.

VINCOLI URBANISTICI / PAESAGGISTICI: non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'area dove ricade il fabbricato in questione è urbanisticamente individuata come "Zona A1 Centro Storico di Priverno" normata all'art. 10 delle N.T.A. e come tale è sottoposta a Vincolo Paesaggistico come individuata nelle Tavole del P.T.P.R. approvato ad aprile 2021 e denominata "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" normata all'art. 29 delle relative N.T.A.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ: esiste il certificato energetico dell'immobile (APE Classe G); non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

STATO DELL'IMMOBILE: libero (occupato dall'esecutato)

**IL TUTTO COME MEGLIO DESCRITTO NELL'LABORATO PERITALE E ALLEGATI  
AI QUALI ESPRESSAMENTE CI SI RIPORTA.**

00000

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 33.600,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 25.200,00 (pari al 75% del valore d'asta)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: non inferiore al 2% del prezzo base (euro 672,00)**

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

**Le offerte potranno essere presentate entro le ore 12:00 del 16/12/2024;**

La vendita avrà luogo il 17/12/2024, alle ore 12:00, in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse e, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nelle forme della "vendita asincrona".

## DISCIPLINA DELLE OFFERTE

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge - sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del D. M. della Giustizia del 26 febbraio 2015 n.32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 dello stesso decreto e si intendono depositate, per come recita l'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 della Giustizia”.

Gli interessati potranno **EFFETTUARE L'OFFERTA**, dalla data di pubblicazione del presente avviso ed **ENTRO IL GIORNO 16/12/2024, ORE 12:00**, tramite il modulo web *“offerta telematica”* fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita – Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.;

La dichiarazione di offerta deve contenere:

- 1) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) anno e numero di ruolo della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 8) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- 9) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10) la data, l'orario e il numero CRO (codice di riferimento dell'operazione) del bonifico effettuato con il versamento della cauzione;
- 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al paragrafo 10);
- 12) l'indirizzo di casella elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento su richiamato;
- 13) il recapito di telefonia mobile dove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento su richiamato. 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 – esempio – cod. sicurezza sociale o identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità delle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alfa – 2code dell’International Organization for Standardization.

**ALL’OFFERTA DOVRÀ ESSERE ALLEGATO**, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi:

- 14) la documentazione attestante il versamento dell’importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura di seguito indicato (copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 15) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 16) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 17) se il soggetto offerente è persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri (es., certificato registro delle imprese);
- 18) 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:

- 19) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata e inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all’offerente ovvero:
- 20) trasmettendola direttamente mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all’offerente e 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 decreto del Presidente della Repubblica 1 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 comma 2 e 3 del decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta e i relativi allegati vanno inviati a "[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)".

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 pagamento 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 di seguito indicato 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 delibazione 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'OFFERTA PRESENTATA È IRREVOCABILE**

### **CAUZIONE**

La cauzione è fissata al 10% dell'offerta e dovrà essere versata a cura dell'offerente tramite bonifico sul conto corrente bancario di seguito indicato, in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, qualora all'atto di verifica di ammissibilità dell'offerte e di delibazione 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 eseguito. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione".

**LA COPIA DELLA RICEVUTA DEL BONIFICO EFFETTUATO PER LA CAUZIONE DEVE ESSERE ALLEGATA NELLA BUSTA TELEMATICA CONTENENTE L'OFFERTA.**

\*\*\*\*\*

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione dovrà essere versata mediante bonifico sul seguente conto corrente bancario (gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.):

**Banca Sella S.p.A.**

**Intestato a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

**IBAN: IT 93 B 03268 22300 052 849 400 440**

**CAUSALE: versamento cauzione R.G.Es. 215/2021 TRIB. LATINA**

Il bonifico della somma versata dovrà essere effettuato entro il **TERMINE PERENTORIO** previsto per la presentazione dell'offerta ovvero il giorno **16/12/2024, ore 12:00**.

### **OPERAZIONI DI VENDITA**

L'**apertura delle buste** telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara saranno curate dal Professionista delegato **il giorno 17/12/2024, alle ore 12:00**. Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità delle prescrizioni generali degli art. 571 ss. cpc, degli artt. 12 ss. E del D. M. della Giustizia n. 32/2015.

**A) In caso di unica offerta giudicata ammissibile:**

21) se essa è pari o superiore al valore d'asta / prezzo di riferimento indicato si procederà all'accoglimento della medesima e all'aggiudicazione del bene all'offerente;

22) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, si procederà all'accoglimento e all'aggiudicazione del bene all'offerente, salvo che il professionista ritenga di poter 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., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali;

**B) In caso di più offerte giudicate ammissibili** si procederà ad avviare la gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cpc, con le modalità della vendita asincrona e con rilancio minimo come su indicato, immediatamente dopo la delibazione da parte del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolgerà secondo il sistema di vendita asincrona (di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32), con rilancio minimo come indicato. La durata della gara è di 48 ore, con **inizio alle ore 12:30 del giorno 17/12/2024 e con termine alle ore 12:30 del giorno 19/12/2024**. I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

## **EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO DELLA GARA**

Qualora vengano effettuate offerte nei **15 (quindici)** minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara verrà 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 **entro un massimo in ogni caso di 24 prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.**

Il giorno successivo della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti e pertanto **IL 20/12/2024, ORE 18:00/18:30**, il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e alle **DETERMINAZIONI SULL'AGGIUDICAZIONE**, individuando la miglior offerta e procederà:

- 23) all'**accoglimento dell'offerta e all'aggiudicazione** del bene all'offerente se offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento;
  - 24) nell'ipotesi che **l'offerta sia inferiore** al valore asta/prezzo di riferimento, all'accoglimento dell'offerta e all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.
- C) **Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione** sarà indetta una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

## **AGGIUDICAZIONE**

L'immobile verrà aggiudicato, alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona, all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di auto-estensione.

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO DEL BENE**, quantificate forfettariamente al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio se necessario, a mezzo di bonifico bancario sul libretto intestato alla procedura, o, alternativamente, mediante consegna al professionista delegato di un

assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva, nel termine contenuto dell'offerta, ovvero, in mancanza, o se superiore, **ENTRO IL TERMINE PERENTORIO DI 120 GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DELLA INTERVENUTA AGGIUDICAZIONE.** Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art.1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo. Laddove il bene aggiudicato 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 il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero entro 120 giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, nonché depositare eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione provvisoria sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, 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 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.

Quanto allo stato di occupazione, **l'immobile è attualmente libero (occupato dall'aggiudicatario).**

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

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

I beni oggetto della presente vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto Geom. Chiarucci Massimo, che può essere consultata dall'offerente sia sul Portale delle Vendite Pubbliche, sia sul sito www.astegiudiziarie.it, sia sul sito www.fallcoaste.it e alla stessa si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Per ogni informazione e per la visita dell'immobile è possibile rivolgersi al professionista delegato, nonché custode giudiziario, Avv. Adelelmo Colesanti, ai seguenti recapiti:

avv.colesanti@gmail.com, cell. 348/330.11.40.

Roma/Latina, 15 ottobre 2024

Il Professionista Delegato  
*Avv. Adelelmo Colesanti*