

**TRIBUNALE DI LATINA**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 265/2019 R.G.E.**

**Il professionista delegato Dott. Vincenzo Iazzetta** con studio in Latina (LT), Via Isonzo C.C. L'Orologio Ed. B Sc. A in forza di delega conferita in data 22/09/2021 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento esecutivo n. 265/2019, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

Che il giorno **4/02/2025 alle ore 12:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (il gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINE SPA) del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

**LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà** dell'appartamento ubicato a Pontinia (LT) - Via F. Von Donat n. 2. L'immobile attualmente, come da rilievo del 19.10.2020, è composto da una abitazione disposta su due piani. All'abitazione si accede da via F. Von Donat, attraverso un disimpegno e che porta al piano terra dove c'è un portico della superficie di mq 52.00 e due volumi tecnici destinati a locale caldaia e autoclave di c.ca mq 8.00. Al piano primo cui si accede da una scala nel portico troviamo l'appartamento composto da n. 4 camere da letto, una cucina, un bagno, un soggiorno con disimpegno e ripostiglio ed una veranda per un totale di c.ca 190.00 mq ci sono poi n. 2 balconi prospicienti la strada per c.ca 2 mq ognuno e un terrazzo di mq 56.00 che affaccia sulla corte. Il fabbricato è stato realizzato negli anni 50 ed ha subito ampliamenti e variazioni fino al 1967 e nel 1986 è stata presentata richiesta di sanatoria, ma la relative pratica per l'ottenimento della concessione in sanatoria è ancora ferma alla richiesta del 1986. L'immobile si trova in zona centrale, vicino al Comune ed a tutti i servizi. Identificato al catasto del Comune di Pontinia al Foglio **62** Particella **207** Subalterno **6** Categoria A2, cl. 1 Via Fedor Von Donat piano T- 1, vani 7,5, superficie catastale mq. 153, rendita catastale € 484,18.

**Prezzo base di asta ribassato € 73.944,00**

**Offerta minima € 55.458,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilancio € 1.500,00**

**Stato di occupazione dell'immobile: libero**

**Le operazioni di vendita telematica asincrona si terranno il giorno 04/02/2025 alle ore 12:00 e termineranno il 06/02/2025 alle ore 12:00 (totale durata 48 ore).**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina prevista dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, successivamente integrata e modificata, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro termini previsti dalla normativa.

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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

### **DISCIPLINA DELLE OFFERTE**

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. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita.

**Le offerte 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 udienza di vendita , inviandole esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: ['offertapvp.dgsia@giustiziacert.it'](mailto: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, *"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:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) da cui risulti il codice IBA del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 pezzo;
- 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);
- 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;
- 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);
- 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.

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).

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 fra 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.

**L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario presso Banca Sella S.p.a. intestato ad Aste Giudiziarie in linea s.p.a. al seguente IBAN: IT93B 03268 22300 052849 400440**(segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento). La cauzione sarà trattenuta in caso di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c. .Il bonifico con causale "**R.G.E. 265/2019 lotto unico versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità delle offerte, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul c/c sopra indicato l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

**L'offerta è irrevocabile.**

#### **OPERAZIONI DI VENDITA**

Il professionista delegato 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.

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 "prezzo base" 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 "prezzo base" 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 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.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, si procederà ad avviare la gara tra gli offerenti che si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona sul prezzo più alto (tanto anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara asincrona avrà durata di 48 ore, dal giorno 04/02/2025 (ore 12:00) al 6/02/2025 (ore 12:00), salvo eventuali prolungamenti.**

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara ha 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 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 bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato seguito dal numero della procedura **E.I. 265/2019**, 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.

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, anche solo parziale, l'aggiudicazione 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 cod. proc. civ. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti. 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.

\*\*\*\*

La richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. di cui all'ordinanza del 22/09/2021:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministro della Giustizia;
- pubblicazione sul sito [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);
- pubblicazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it - Gruppo eBay a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa.

Per quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge, rinviando, in ogni caso, all'Ordinanza di Vendita del 22/09/2021.

Per ogni informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato dott. Vincenzo Iazzetta recapiti: Mail: [segreteria@studioiazzetta.eu](mailto:segreteria@studioiazzetta.eu) Tel.: 0773/662411

Latina 5 novembre 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Vincenzo IAZZETTA