

**TRIBUNALE DI LATINA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2023**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Vittorio Segantini, C.F. SGNVTR72S27E472J, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina Dr.ssa Alessandra Lulli, giusta ordinanza del 22.05.2024 ; nel procedimento esecutivo di cui all'RGE n. 31/2023; ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis C.P.C.

**AVVISA**

che il **giorno 25.02.2025 (martedì), alle ore 15.30**, presso il proprio studio sito in Aprilia (LT), Via Giuseppe di Vittorio n.79, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la **piattaforma web astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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.

**Le offerte dovranno essere presentate entro le ore 15.30 del giorno 24.02.2025;**

**----- LOTTO UNICO -----**

**così come indicato nella perizia estimativa**

Descrizione del LOTTO UNICO:

Quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili di seguito elencati tutti siti in Cori (LT), Contrada Quarticciolo n.35, destinazione urbanistica "Zona E" Agricola (uliveto e canneto).

Bene N°1 -Terreno, identificato al Foglio 16,Particella 502, consistenza totale di 790mq;

Bene N°2 -Terreno, identificato al Foglio 16,Particella 503, consistenza totale di 530mq;

Bene N°3 -Terreno, identificato al Foglio 16, Particella 504, consistenza totale di 2260mq;

Bene N°4 - Terreno, identificato al Foglio 16, Particella 505, consistenza totale di 190mq;

Bene N°5 -Terreno, identificato al Foglio 16,Particella 1226,consistenza totale di 770mq;

Bene N°6-Terreno, identificato al Foglio 16, Particella 1227, consistenza totale di 530mq;

Bene N°7-Terreno, identificato al Foglio 16,Particella 1228,consistenza totale di 2510mq;

Bene N°8 -Terreno, identificato al Foglio 16,Particella 1229, consistenza totale di 270mq;

Bene N°9-Terreno, identificato al Foglio 16,Particella 2040,consistenza totale di 2543mq;

Bene N°10-Terreno, identificato al Foglio 16,Particella 2042,consistenza tot. di 2351mq;

Bene N°11- Fabbricato rurale- piano terra- Unità immobiliari urbane, censite e identificate al Foglio 16 - Particella 2041 - Sub1, unità collabenti,(cat. F/2), con annessa corte di circa 356,00 mq, quale bene comune non censibile, distinta al Sub2.

**Situazione catastale e urbanistica:**

L'intero foglio 16 è sottoposto al diritto di uso civico di pascolo, con possibilità di affrancazione (pag.74 perizia);

relativamente al bene n.11, “ *Agli atti Non risulta la planimetria catastale*” (pag. 30 perizia); “*Ad oggi NON risultano ulteriori documenti che dimostrino la REGOLARITA' EDILIZIA e quindi i fabbricati NON sono regolari.*” (pag.67 perizia).

**Atti opponibili all'aggiudicazione:** atto tra vivi - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA di tutti i beni pignorati del 05.05.2022, Notaio Ciprari Maria Cristina; Trascritto a Latina il 10/05/2022; Reg. gen. 12654 - Reg. part. 9332 (pag. 85,86,87,88 e 89 perizia) ;

**Disponibilità del bene:** libero;

**Prezzo base:** € 82.233,00 (Euro ottantaduecentotrentatre/00);

**Offerta minima:** € 61.675,00 (Euro sessantunomilaseicentosestantacinque/00 ) pari al 75% del prezzo base;

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto;

**Rilancio minimo in caso di gara:** € 2.000,00 .

**Oneri condominiali:** non esistono vincoli e oneri condominiali (pag.67,68 e 69 perizia);

**Spese per il trasferimento del bene:** 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio.

**DISCIPLINA DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica, ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., e 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*'. Nel dettaglio, 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:**

- 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 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne 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 purchè si alleghi copia, anche per immagine della procura, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dall'offerente al presentatore, 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'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia "*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 versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente

per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Nelle operazioni di **versamento della cauzione** è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto intestato a: **Banca Sella S.p.A. Intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. IT 93 B 03268 22300 052849400440 con causale "RGE imm. n. 31/2023 Trib.le Latina"** 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 indicato l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile.

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

#### OPERAZIONI DI VENDITA

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte,

**nell'ipotesi di un'unica offerta** giudicata ammissibile, si procederà:

- 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;
- 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 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**In caso di più offerte valide**, si procederà a gara fra gli offerenti la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona; all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti si procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta. All'esito, si procederà:

- 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;

- 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 si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**In caso di aggiudicazione** il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione; il termine in questione è perentorio. Nello stesso termine l'aggiudicatario è tenuto al versamento 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 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 delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva. 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.

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, sarà cura del delegato avvisare 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.

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, nonché quanto previsto nell'ordinanza di delega.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ASINCRONA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.

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

Il sottoscritto delegato è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2 primo comma lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32. **Il gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. .**

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con le modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, ossia '*...mediante rilanci computi [sull'offerta più alta] nell'ambito di un determinato lasso temporale*', ore quarantotto.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale Aste telematiche; il portale comunicherà ogni rilancio effettuato all'indirizzo di posta elettronica e/o con SMS.

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.

**La gara avrà la durata di 48 ore, dalle ore 15.30 – o orario successivo di apertura gara, considerati i tempi di verifica delle offerte – del 25.02.2025, alle ore 15.30 – o orario successivo corrispondente a quello di apertura gara – del 27.02.2025 , data in cui terminerà.**

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

**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 prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal sottoscritto professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato, ovvero il 28.02.2025. L'esito della gara, sarà comunicato dal sottoscritto professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): - maggior importo del prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; - a parità 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.

A seguito dell'aggiudicazione il sottoscritto professionista provvederà a trasferire dal conto cauzioni al conto corrente ordinario della procedura la cauzione dell'aggiudicatario ed alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

\*\*\* \*\*

Quanto alla liberazione del bene, laddove l'immobile sia abitato dal debitore esecutato l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salve le ipotesi contemplate nella predetta norma. Comunque, soltanto l'attuazione dell'ordine di liberazione emesso ex art. 560 c.p.c. avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

\*\*\* \*\*

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni presso il Custode/Professionista Delegato.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Telematiche.it ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141:
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale del presente avviso, dell'ordinanza di delega, delle relazioni peritali, e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- 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 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. nell'ordinanza di delega.

Aprilia 07.11.2024

il Professionista Delegato avv. Vittorio Segantini