

TRIBUNALE DI LATINA
IV ESPERIMENTO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 34/2022 R.G.E.

*** **

La Professionista Delegata Avv. Raffaella Palmisciano, con studio in Latina Via Oberdan n. 24, in forza di delega conferita in data 25/10/2023 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Alessandra Lulli del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. 34/2022 R.G.E. Visti gli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c..

AVVISA

Che il giorno **25/02/2025 alle ore 10:00** procederà alla vendita telematica tramite la piattaforma www.fallcoaste.it dei seguenti beni immobili, alle condizioni e modalità indicate *infra*:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Latina e precisamente: Villetta ubicata a Latina (LT) - via Elisabetta Fiorini Mazzanti n. 172 (già Strada Mediana km 78,200), e consistente in un edificio per civile abitazione al piano terra e piano primo; locale deposito/garage indipendente al piano terra; corte esterna esclusiva, sistemata a giardino con percorsi pedonali e carrabili, delimitata da un muro di cinta confinante con la strada comunale e da una recinzione metallica sui rimanenti tre lati.

Gli immobili sono censiti come segue:

- N.C.E.U. del Comune di Latina al foglio **239**, Part. **106**, Sub. **1**, Zc. 2, Categoria A7 Strada Mediana Km. 78 piano T – 1 cat A/7 cl. 2 vani 7,5, superficie catastale 143 mq. rendita catastale euro 561,65; (l'appartamento);

- N.C.E.U. del Comune di Latina al foglio **239**, Part. **106**, Sub. **2**, Zc. 2, Categoria C/2 Strada Mediana Km. 78 piano T cl. 2, mq. 38 superficie catastale 42 mq. rendita catastale euro 35,33; (deposito).

STATO DI OCCUPAZIONE: gli immobili risultano occupati dalla debitrice unitamente al proprio nucleo familiare.

RIFERIMENTI URBANISTICI: Il suddetto fabbricato è stato realizzato, in assenza della necessaria autorizzazione, sul lotto di terreno della superficie di metri quadrati milletrecentotrenta (mq. 1.330) già identificato nel N.C.T. di detto Comune al foglio 239 particella 106 di are 13.30 (are tredici e centiare trenta). In data 3 aprile 1986 è stata presentata, presso il Comune di Latina, l'istanza di condono edilizio n. 9141/A (Prot. n. 023466/1986), relativamente al suddetto immobile abusivo. Il Comune di Latina ha subordinato il rilascio della Concessione a Sanatoria alla stipula dell'atto di obbligo che è stato stipulato innanzi al Notaio Maria Cristina Ciprari di Latina in data 19.10.2006 e

trascritto il 25/10/2006 ai numeri 34683/20258. In data 29/11/2007 il Comune di Latina ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 204/C. In occasione del sopralluogo l'Architetto Enza Capozzolo incaricato di redigere la stima ha riscontrato delle difformità sia sull'unità abitativa che sul locale garage, meglio descritte nella perizia pubblicata sul portale delle vendite pubbliche, sul sito www.astegiudiziarie.it e sul www.fallcoaste.it. Gli abusi riscontrati non risultano autorizzati né sarebbero sanabili, pertanto andranno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi. Gli interventi di demolizione, trasporto a rifiuto, oneri di discarica, ripresa delle parti originarie e ripristino dello stato dei luoghi, in via equitativa, sono valutati in complessivi euro 7.000,00. Inoltre l'importo presunto per la regolarizzazione dell'abuso ed il successivo aggiornamento catastale è valutato in complessivi euro 5.000,00. Il tutto come meglio descritto nella perizia dell'Architetto Capozzolo, alla quale si rinvia per la consultazione.

Valore di asta ribassato euro 154.000,00

Rilancio euro 3.100,00

Offerta Minima euro 115.500,00 (pari al 75% del prezzo base)

La gara avrà la durata di 48 ore, dalle ore 10:00 del 25/02/2025 e terminerà alle ore 10:00 del 27/02/2025 salvo eventuali prolungamenti.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – sono ammessi a presentare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.fallcoaste.it.

L' offerta di acquisto ed i relativi allegati vanno depositati, entro le ore 13:00 del giorno antecedente la vendita, inviandole esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 'offertapvp.dgsia@giustiziacert.it', debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 di quest'ultimo

decreto e si intendono depositate, per come recita il successivo art. 14 e salvo il disposto dell'art. 15 per il caso di malfunzionamenti, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. *"nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di*

posta elettronica certificata del ministero della giustizia".

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. L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite **bonifico bancario sul c/c con Iban IT 71 X 03069 11884 100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico srl** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- b) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese);
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta.

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

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

L'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell' avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente indicato dalla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato. L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572, comma 2 cod. proc. civ., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara 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 nel lasso temporale, non inferiore a quarantotto ore. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente **con Iban IT71 X 03069 11884 100000010203** Beneficiario: Zucchetti Software Giuridico. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicazione ex art.587 c.p.c.. Il bonifico, con causale "**R.G.N. 34/2022 Lotto Unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al soggetto specializzato, secondo la tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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. 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. 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. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita 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. 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, all'obbligazione di pagamento del saldo del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, 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.

OPERAZIONI DI VENDITA

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del

Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza.

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

1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;

2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, 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 in precedenza indicato; 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 si 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.

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato rammenterà all'aggiudicatario che 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 e che il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione. Inviterà, quindi, l'aggiudicatario al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione 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 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 uno o più assegni circolari non trasferibili intestati all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

DISPOSIZIONI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ASINCRONA

Il professionista 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato, costituito referente della procedura, 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, 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. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità 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.

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.

Il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello indicato nel corrente avviso; 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 10:00 del 25/02/2025 e terminerà alle ore 10:00 del 27/02/2025 salvo eventuali prolungamenti.**

La delibazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. 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.

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

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

- centralino: 0444/346211.
- email: info@fallco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 12:30 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

La pubblicazione dell'avviso di asta verrà effettuata:

- 1) Sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

- 2) Su sito www.astegiudiziarie.it; sul sito web: www.tribunale.latina.giustizia.it; www.fallcoaste.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- 3) Sui siti internet: Bakeka.it, Gruppo eBay, Casa.it, Idealista.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

Per informazioni rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato e Custode Avv. Raffaella Palmisciano, contattando ai seguenti recapiti: email:avvraffaellapalmisciano@gmail.com.

Comunicazione dell'avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita al creditore precedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. civ. ed al debitore.

Latina 11/12/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Raffaella Palmisciano