

TRIBUNALE DI LATINA
Esecuzione Immobiliare n. 228/2017
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
IL DELEGATO ALLA VENDITA Avv. CLAUDIO DE FELICE

Vista la delega conferitagli dal G.E,

FISSA

PER IL GIORNO 26.02.2025 ore 17.00 LA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA ai sensi dell'art. 591 e seg. C.p.c. e Art. 24 D.M: 32/2015 tramite piattaforma www.astetelematiche.it DEI SEGUENTI IMMOBILI:

LOTTO UNO: Piena Proprietà di un villino unifamiliare sito in Terracina via Venti Palmi Loc. La Fiora, in buono stato di manutenzione, costituito da un piano terra di mq 125,00 circa, e un piano interrato di mq. 125,00 circa. Il piano terra è costituito da un salone, tre camere da letto, una cucina, due W.C. e un ripostiglio. L'impianto di riscaldamento è costituito da un termo-camino con caldaia esterna. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro termico, esternamente agli infissi vi sono grate in acciaio e delle persiane in alluminio. L'appartamento è dotato di impianto idrico. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite un impianto con fossa del tipo IMOF. Con annessa corte di pertinenza, Tale immobile, ricade in zona a destinazione agricola secondo il vigente PRG del Comune di Terracina. Il tutto come meglio descritto nella CTU Arch. Vittorio D'Argenio. Al NCEU del Comune di Terracina Fg. g. 149 part. 273 sub. 1 e sub. 2); con corte di pertinenza distinta in NCT Comune di Terracina Fg. 149 part. 273 ente urbano di are 24.16. **Prezzo base € 180.000,00 Aumento minimo: € 3.600,00 Ex Art. 571 c.p.c. è possibile presentare offerta non inferiore di oltre 1/4 il prezzo base d'asta ovvero c.d. Offerta Minima d'acquisto €135.000,00**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili saranno posti in vendita nei lotti come sopra descritti, ai rispettivi prezzi base come sopra indicati e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, annessi e connessi, accessioni, ragioni di azioni, servitù attive e passive, sulle parti di edificio che debbono ritenersi comuni a norma di legge.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguenzialmente l'esistenza di eventuali vizi, mancata qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalle eventuali necessità di adeguamento degli impianti alle vigenti leggi, spese condominiali in corso, nonché relative all'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernente i vizi o mancanza di qualità. Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili e degli accessori, ivi compreso la parte spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione.

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento o delle ipoteche precedenti e successive sono a carico della procedura.

Per gli immobili che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 14 della L. 47/1985 (supp. Ord. GU 181 del 2.8.85). L'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 5[^]co. TU 380/2001 e di cui alla art. 40 6[^] co. L47/85. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

6) Ogni offerente dovrà presentare l'offerta di partecipazione in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale

www.astetelematiche.it entro le ore 13.00, del giorno precedente all'esperimento di vendita. L'offerta dovrà essere depositata seguendo le indicazioni contenute nel portale www.astetelematiche.it entro il 25.02.2025 ore 13.00 così come il 10% del prezzo offerto dovrà risultare accreditato entro il medesimo termine sul libretto bancario alle seguenti coordinate IBAN IT09N0344174162CC0331000347

7) Per partecipare a una vendita telematica, è necessario seguire i seguenti passaggi: registrarsi al sito www.astetelematiche.it; Iscrivere alla vendita di interesse così da ottenere il codice di partecipazione univoco;

8) A norma dell'art. 571, è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato, munito di procura speciale, ovvero per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI:

L'OFFERTA È IRREVOCABILE E DEVE:

ESSERE DEPOSITA TELEMATICAMENTE seguendo scrupolosamente le indicazioni contenute nel portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). La domanda va presentata in bollo di € 16,00, effettuando il pagamento telematicamente sul sito del Ministero della Giustizia https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp e allegando l'apposita ricevuta

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 delegato per l'esperimento delle operazioni di vendita;
- g) L'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima (consultabile sul sito internet www.astegiudiziazie.it, www.falcoaste.it, e sul portale delle vendite pubbliche)
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l) l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto che in caso di mancata aggiudicazione, verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari. La somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) al quale, in caso di mancata aggiudicazione verrà inoltrata la cauzione versata detratte le spese ed il bollo se dovuto per legge.
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione tramite pec 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. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

E' possibile, allorché l'offerta, è sottoscritta con firma digitale, trasmetterla a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), salvo nel caso in cui la

procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma. Per quanto non espressamente disposto nel presente periodo si applica il disposto dell'art. 12 DM 32/15 art. 12 comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5.

p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

q) 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.

ALLA DOMANDA ANDRA' ALLEGATO NELLA BUSTA TELEMATICA, IN FORMA DI DOCUMENTO INFORMATICO O DI COPIA INFORMATICA, OPPURE ANCHE PER IMMAGINE, E PRIVI DI ELEMENTI ATTIVI:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo del prezzo versato a titolo di cauzione sul conto della procedura;

b) copia tesserino di codice fiscale e del documento d'identificazione;

c) nel caso in cui l'offerente sia minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

d) in caso di intervento di persona munita di procura speciale, originale o copia autentica della stessa;

e) in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto;

f) trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia ed eventualmente permesso di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;

g) se l'offerente è coniugato il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge se in comunione legale;

h) nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e il Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

a) L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n

b) Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

c) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE

- a) 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.
- b) L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

- a) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo art. 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente.
- b) Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
- c) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- a) ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica dovrà comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto
- b) il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate sul libretto bancario intestato alla procedura alle seguenti coordinate IBAN IT09N0344174162CC0331000347 acceso presso Blu Banca agenzia 2 di Terracina con causale: cauzione pari al 10% del prezzo offerto asta del 26.02.25 ed indicazione lotto. Si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia visibile al momento della vendita telematica;
- c) l'accredito della cauzione deve risultare visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta, 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.
- d) la cauzione sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione mediante bonifico bancario alle coordinate iban indicate, al netto degli oneri bancari, se dovuti, per eseguire il bonifico.

PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI ALLA VENDITA

Avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ricevute dal gestore nelle modalità indicate "avviso di connessione"

AVVISO DI CONNESSIONE

- a) Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile, se indicato nella domanda/offerta.
- b) Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma

1, invia alla casella di posta indicata, le credenziali per l'accesso al proprio portale.

ANALISI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO DEPOSITATE

Sarà effettuata tramite il portale www.astetelematiche.it, secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione, il giorno 26.02.2025 alle ore 17.00.

Il professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta

UNICA OFFERTA pari o superiore al valore dell'immobile (art. 572 2^{co}. C.p.c.), l'offerta sarà senz'altro accolta; se è inferiore a tale valore, ma in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ e non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi art. 588 c.p.c., si farà luogo alla vendita (art. 572 3^{co}. C.p.c.), con aggiudicazione.

PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE SI PROCEDERÀ A GARA TELEMATICA ASINCRONA TRA GLI OFFERENTI AMMESSI

a) Alla gara è libero di parteciparvi ogni offerente ammesso.

b) il prezzo base per la gara, sarà il valore indicato nell'offerta più alta e l'aumento minimo è fissato nella misura sopra indicata;

c) la durata della gara è fissata in giorni 2 con inizio il giorno 26.02.2025 successivamente all'apertura ed alla validazione delle buste e terminerà decorse 48 ore dall'inizio della gara, salvo quanto previsto dai punti e), f),

g) a seguire.

d) la gara avrà luogo secondo il sistema dei plurimi rilanci. A tal fine, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare le loro offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica che provvederà a comunicare tramite posta elettronica o sms (ai riferimenti indicati nella domanda/offerta di partecipazione) ogni rilancio effettuato.

e) In caso di rilancio effettuato negli ultimi quindici minuti antecedenti la scadenza del termine a disposizione, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori quindici minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte per un massimo in ogni caso di 24 prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 ore.

f) Nel caso in cui nessuno degli offerenti ammessi a gara telematica farà rilanci, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto. Nel caso di offerte di acquisto al medesimo prezzo, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento a chi ha presentato per primo l'offerta.

g) Non si procederà a gara se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta, o nell'offerta presentata per prima, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, in tal caso si procede all'assegnazione.

DELIBERAZIONE FINALE

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara verrà effettuata dal professionista delegato in caso di unica offerta all'esito dell'analisi della documentazione.

In caso di pluralità di offerte successivamente rispetto alla scadenza del termine indicato per effettuare rilanci dal paragrafo 4.3 lett. c) e d).

Dopo l'aggiudicazione il Delegato provvederà alla restituzione delle somme ricevute a titolo di cauzione agli ulteriori offerenti mediante bonifico bancario alle coordinate iban indicate, al netto degli oneri bancari, se dovuti, per eseguire il bonifico.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

a) L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, detratta al cauzione versata, corredato del 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo di spese, sala diversa quantificazione del delegato, nel termine da lui indicato nell'offerta irrevocabile o in mancanza nel termine massimo di 120 giorni dalla comunicazione

dell'intervenuta aggiudicazione come previsto art. 569 c.p.c.

b) Le somme così versate saranno imputate ai sensi art. 1993 prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo. Ove l'ipoteca sia prima al pagamento delle spese di vendita e poi al saldo prezzo in caso di inadempimento anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione.

c) Essendo l'immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del TU 16. Luglio.1905 n. 646, richiamato dal DPR 21.01.76 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10.09.1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante ai sensi dell'art. 41 TUB, nel termine indicato nell'offerta, il residuo prezzo di aggiudicazione per l'importo e nei modi indicati dal delegato in relazione a quanto comunicato dal creditore fondiario, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, nonché depositare il residuo con le modalità che gli verranno comunicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

d) in caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e qualora dalla vendita successiva si ricava un prezzo che unito alla cauzione confiscata, risulta essere inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 2[^]co c.p.c..

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

Terracina, lì 17.12.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Claudio De Felice