

Avvocato Alberto Izzo -
Corso Matteotti n.61 - 04100 Latina - tel.fax 0773.489639
e-mail avv.albertoizzo@gmail.com
posta certificata: avvalbertoizzo@cnfpec.it

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzioni Immobiliari

Quinto avviso di vendita telematica asincrona

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avvocato Alberto Izzo, con studio in Latina Corso Matteotti n.61, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina ex art. 591 bis c.p.c. in data 30 marzo 2022 nel procedimento esecutivo **n.103/2018 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 aprile 2025 alle ore 16:30**, presso il proprio studio in Latina, Corso Matteotti n.61, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le **ore 13:00 del 14 aprile 2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente immobile, meglio descritto 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

Fabbricato ubicato in Lenola Via Giulio Abbruzzese n.27, composto da un appartamento posto al secondo piano di un immobile a maggior consistenza, da due locali magazzino ed un garage.

Per l'Esperto il compendio immobiliare risulta essere dotato dei seguenti titoli edilizi:

- **l'appartamento** posto al secondo piano è stato realizzato in virtù dell'Autorizzazione n.220 del 09/12/1982 (Allegato 4 della relazione) insieme alla scala interna di accesso. Successivamente sono state apportate modifiche che non state regolarizzate con Concessione Edilizia in Sanatoria n.1421 del 25/07/2002 (Allegato 5 della relazione).

Con perizia integrativa l'Esperto ha precisato che l'appartamento posto al secondo piano, presenta delle difformità interne che possono essere regolarizzate mediante Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria al Comune di Lenola.

Gli immobili sono sprovvisti della dichiarazione di agibilità; per l'Esperto tale mancanza può essere colmata con la presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) al Comune di Lenola, ad eccezione dell'appartamento posto al secondo piano che deve essere oggetto di interventi edilizi ai sensi del D.M. 05/07/1976 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione".

Il **locale deposito** risulta essere stato edificato con Licenza n.620

del 12/11/1975 (Allegato 6 della relazione).

- il **locali box** risultano essere stati oggetto di regolarizzazione mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n.1421 del 25/07/2002.

L'Esperto ha dichiarato che il vincolo di livello che grava sul **terreno**, identificato come Diritto del Concedente in favore del Comune di Lenola, può essere rimosso mediante procedura di affrancazione nei confronti del Comune di Lenola con diritti stimati da versare al Comune di Lenola (Allegato 3 della relazione) pari a Euro 4.206,87.

L'Esperto, per regolarizzare gli immobili, ha indicato l'iter e le spese da sostenere in Euro 23.706,87

Si consiglia il consulto integrale delle relazioni dell'Esperto.

Prezzo base d'asta **Euro 24.580,96** offerta minima **Euro 18.435,72**, rilanci in caso di gara **Euro 490,00**.

Cauzione da versarsi **entro le ore 13:00 del 14.4.2025** pari al 10% del prezzo offerto mediante bonifico da eseguirsi sul conto corrente bancario intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea SpA al seguente **IBAN: IT 93B0326822300052849400440**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n.103/2018 R.G.E. Tribunale di Latina - versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 e l'accredito risulti visibile

al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta e di delibazione sulle stesse; ove 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.

*

Disciplina delle offerte.

La vendita si svolge con modalità interamente informatiche, per cui 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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte, presentate ai sensi dell'art. 571 cpc, debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n.32, e 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"*. 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 e deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con 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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2-code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta devono essere allegati, in formato 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 libretto bancario intestato alla procedura esecutiva seguito dal nominativo del delegato alla vendita (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);

b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 di documento di 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 (es. 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 l'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 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 del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), 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 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 libretto bancario intestato alla 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 cpc, si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni vi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cpc 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 di quarantotto ore.

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, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi comprese, 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 e 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 e a spese 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 degli oneri, diritti e spese di vendita nella misura del **20%** del prezzo di aggiudicazione nel termine indicato nell'offerta,

ovvero, in mancanza, **entro 120 gg. dalla comunicazione dell'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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del TU 16.7.1905 n.646 richiamato dal DPR 21.1.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D.lgs.10.9.1993 n.385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art.41 del D.Lgs., nel termine indicato nell'offerta, il residuo prezzo, dedotta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, 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 cpc. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

Operazioni di vendita

Il professionista delegato provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e degli artt.12 e ss del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.1015 n.32.

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

1) nel caso in cui l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/presso di riferimento indicato nell'avviso di vendita, all'accoglimento delle 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 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 indicare espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc; nel primo caso pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, si 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 26.2.2015 n.32 e **con rilancio minimo di Euro 490,00**; 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 cpc, nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di aggiudicazione il versamento del saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui l'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine in questione è perentorio e non è pertanto prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal GE. Il versamento del saldo 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, dovrà avvenire alternativamente a mezzo bonifico bancario sul libretto bancario 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.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16.7.1905 n.646 ovvero dall'art.38 del d.lgs.10.9.1993 n.385 il versamento del prezzo o parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine di cui sopra, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e, se il prezzo che se ne ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc.

Disposizioni per lo svolgimento della vendita asincrona

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n.32 ossia: **"mediante rilanci compiuti [sull'offerta più alta] nell'ambito di un lasso temporale di 48 ore.**

La durata della gara è fissata in ore 48 con inizio il giorno 15 aprile 2025 ore 16:30 e termina il 17 aprile 2025 alle ore 16:30.

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 15 minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriore 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 24 prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista **nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (18 aprile 2025 ore 16:30)**

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.

A seguito dell'aggiudicazione si provvederà alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre gironi lavorativi.

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 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 Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

centralino: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale 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.

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

Il professionista delegato
Avvocato Alberto Izzo