

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

### **Procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. n. 59/2022**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto **dott. Salvatore Percuoco**, vista la legge 6 agosto 2015 n. 132 e s.m.i., vista la delega conferita dal G.E. dott.ssa Alessandra Lulli del Tribunale di Latina, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. ed a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **20 maggio 2025, ore 11:00** e seguenti, procederà al secondo tentativo di vendita telematica asincrona, tramite piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. n.32/2015, del diritto di proprietà del seguente bene immobile:

#### **LOTTO 1**

**Bene n. 1:** Appartamento posto al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza alla via Spinete (già via Damiano Chiesa) angolo via Appia, in Comune di Fondi (LT), accessibile a mezzo di scala condominiale, senza ascensore, nato dalla fusione di due appartamenti originari occupanti l'intero primo piano del fabbricato, composto di 25,5 vani catastali con annesso ampio terrazzo a livello disposto sul retro del fabbricato rispetto alla S.S. Appia, il tutto per una superficie lorda di mq.553, oltre balconi (mq.60) e terrazzo (mq.281).

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Fondi al foglio **29** particella **1182** subalterno **17** Via Damiano Chiesa n. 14 piano 1 categoria **A/2** cl. 3 vani 25,5 rendita catastale euro 2.041,30. L'immobile è in ottimo stato conservativo e manutentivo, risulta occupato e nella disponibilità della debitrice.

**PREZZO BASE: €. 526.557,00;**

**OFFERTA MINIMA: €. 394.918,00 pari al 75% del prezzo base.**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €. 11.000,00;**

**CAUZIONE: importo pari al 10% del prezzo offerto.**

\*\*\* \*\*

Per una più accurata descrizione dell'immobile posto in vendita, per la sua condizione urbanistico-edilizia e per tutte le altre informazioni si fa rinvio alla perizia dell'esperto del 2/10/2023 ed a quella integrativa del 3/07/2024 – integranti del presente bando - pubblicate sul portale delle vendite pubbliche, su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e su [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

\*\*

## CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

Il conto della procedura è il seguente: conto corrente bancario presso Banca Sella S.p.A. intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440**.

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica.

Le **offerte di acquisto** dovranno essere inviate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13:00** del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole con i relativi allegati esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., 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, 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 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;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della successiva integrazione.

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). L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto sopra indicato; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 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.

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 59/2022 R.G.ES. Tribunale di Latina, lotto 1, versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato sul conto corrente sopra indicato in modo tale che l'accredito delle somme risulti visibile al momento delle determinazioni 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 intestato alla procedura, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che ne sia esentato per legge. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

In caso di mancata aggiudicazione ed 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.

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 e non superiore a settantadue, indicato nel presente avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

## **OPERAZIONI DI VENDITA**

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.

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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [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.

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", all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente;

2) nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "prezzo base", ma almeno pari all'offerta minima, 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 ad avviare la gara tra gli offerenti nella forma della vendita asincrona con le modalità indicate in ordinanza.

In particolare, la gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione del professionista sulla validità delle offerte e 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.

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 avrà la durata di 48 (quarantotto) ore dalla delibazione del professionista, a partire dal giorno 20 maggio 2025 ore 11:00, sulla validità di tutte le offerte ricevute, e si procederà all'apertura delle buste. La gara terminerà il giorno 22 maggio 2025. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.**

### **AGGIUDICAZIONE**

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista delegato entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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 altresì 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.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura (che verrà indicato dal professionista delegato all'aggiudicatario) 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.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del r.d. 16 luglio 1905 n. 646, ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato avviserà altresì l'aggiudicatario che il versamento del prezzo o di parte di esso dovrà avvenire, nei termini sopra indicati, mediante bonifico direttamente a favore del creditore, specificandone anche l'importo. A tal fine, il creditore fondiario comunicherà all'ausiliario a mezzo posta elettronica certificata le coordinate bancarie e l'importo rivendicato in via di anticipazione entro e non oltre dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione del bene, che il delegato avrà cura di effettuare senza ritardo. Il professionista delegato notificherà altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al creditore fondiario. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario deve intendersi legittimato a versare quanto dovuto 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 del bonifico). Il creditore fondiario sarà, quindi, considerato decaduto dal privilegio processuale del

versamento diretto in suo favore ed ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà inderogabilmente rimessa alla fase distributiva.

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. Se il prezzo che se ne 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 c.p.c..

### VARIE

Si evidenzia che tutti gli immobili sopra indicati sono interessati dalla trascrizione di due distinte domande giudiziali, e precisamente:

- trascrizione della domanda giudiziale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 2.5.2013 al n.9344 di Registro Generale ed al n. 6396 di Registro Particolare riguardante una domanda giudiziale di nullità proposta dinanzi al Tribunale di Latina avverso l'atto costituente il titolo di provenienza dell'esecutato, formalità sostanzialmente non pregiudizievole per mancato accoglimento in primo grado della domanda di nullità e mancata riproposizione della stessa in appello;

- trascrizione della domanda giudiziale eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina in data 20.10.2014 al n.22818 di Registro Generale ed al n.17793 di Registro Particolare riguardante una domanda di nullità proposta dinanzi al Tribunale di Latina, formalità anch'essa sostanzialmente non pregiudizievole per definitivo mancato accoglimento della domanda di nullità.

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.

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 (qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti; quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare; quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico o quando l'immobile non è abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare).

Il delegato, al momento del deposito della bozza del decreto di trasferimento comunicherà se l'immobile sia abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare.

Laddove trattasi di immobile non abitato dall'esecutato, l'ordine di liberazione potrà essere emesso anche precedentemente alla sottoscrizione del decreto di trasferimento.

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.

Gli interessati all'acquisto potranno visionare il compendio pignorato tramite richiesta di prenotazione visita attraverso il Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

2) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, 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);

3) **pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it – Gruppo eBay** – almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

4) Pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile pignorato sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**Dott. Salvatore Percuoco**

Corso Giacomo Matteotti n. 61 - 04100 Latina

PEC: [salvatorepercuoco@pec.eassociato.com](mailto:salvatorepercuoco@pec.eassociato.com) – Mail: [salvatore.percuoco@eassociato.com](mailto:salvatore.percuoco@eassociato.com)

---

5) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le norme contenute nell'ordinanza di vendita.

Latina, li 27 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Salvatore Percuoco