

Avv. Francesco Fusco

Patrocinante in Cassazione



via N. Sauro, n. 7 - 04022 Fondi (LT)
tel. 0771-512040 fax 512041 cell. 338- 2667351
e-mail: avv.fusco@tiscali.it

P.E.C. (domicilio digitale): avvfrancescofusco@puntopec.it
WhatsApp 3318884706

<https://avvfrancescofuscofondiitalia.wordpress.com/>
dalla penna all'informatica, quando il processo è telematico
quando l'udienza è da remoto

Tribunale di Latina

proc. es. im. n. 516/2017, G.E. dr.ssa Elena Saviano, Custode Delegato e Referente alla vendita, avv. Francesco Fusco

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

PRIMO ESPERIMENTO UNICO LOTTO

l'avv. Francesco Fusco (c.f. FSCFNC62L24D662U) con studio sito in Fondi (LT) alla via N. Sauro, n. 7 (ex n. 9) e.te dom.to in **domicilio digitale** avvfrancescofusco@puntopec.it

nominato

Custode Delegato e Referente alla Vendita dal Tribunale di Latina con **ordinanza in data 05/10/2022,**

avvisa che

- c/o il proprio **studio legale**, sito a Fondi (LT), alla via N. Sauro, n. 7 (ex n. 9), III piano, int. 1, **situato nel circondario** del Tribunale di Latina e
- tramite il **portale delle vendite pubbliche** (Ministero della Giustizia)
<https://pvp.giustizia.it/pvp/>



in data: martedì -18- giugno -2024- alle -h 09:00-

avrà luogo l'**esame delle offerte** e la **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, dei seguenti beni immobili:

unico lotto

Bene n° 1 - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 1, **piano terra**, sub 3

Bene n° 2 - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 2, **piano terra e Primo**, sub 5

Bene n° 3 - Villa ubicata a Fondi (LT) - via Italo Calvino n.3, interno 3, **piano terra**, sub 4

Bene n° 4 - **Beni Comuni** non censibili - sub 1 **giardino**, sub 2 **tettoia**.

Lotto unico (premessa)

ricade in una **zona periferica** del Comune di Fondi (Latina), distante dal centro della cittadina circa 2,2 km, in località denominata "Gegni";

l'edificato presente in tale zona è **caratterizzato** da interventi costruttivi isolati dotati di reti viarie, spazi verdi privati e di parcheggi annessi alle costruzioni. Tale zona è normata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Fondi e l'edificio ricade in **zona agricola denominata "V2"**;

l'intervento edilizio in cui si inserisce l'immobile è **costituito** da una struttura di forma lineare consistente in un **fabbricato residenziale plurifamiliare** tipo "villa" autonomo di numero due piani fuori terra sito in via Italo Calvino n°3, Comune di Fondi, Latina;

l'edificio è costituito da numero **3 unità abitative**:

- n. 2 poste al piano terra: sub 3 e sub 4, e
- n.1, con accesso tramite scala coperta dal piano terra al piano primo, sub 5;

si **accede** all'immobile attraverso un ingresso pedonale che immette in un giardino recintato comune alle tre abitazioni;

l'intero lotto risulta recintato con cancello pedonale di accesso da via Italo Calvino n.3 e cancello carrabile posto sulla stessa via attraverso il quale si accede ad un'area esterna recintata nella quale è stata realizzata una **tettoia per parcheggi** di circa mq 57.00 **a servizio di tutto il fabbricato**; queste consistenze, **giardino e parcheggio**, risultano **in comune con i tre appartamenti** e risultano censite come:

- sub 1, il terreno circostante di mq circa 1.500,00, e
- sub 2 la tettoia di mq circa 57.00 per autorimessa



Lotto unico in oggetto nel dettaglio singoli 4 beni

BENE N°1: APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 3

Tramite una zona porticata di circa mq 12.00, si giunge al portoncino di accesso del **BENE 1** posto sulla sinistra dell'immobile e riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina:

Fg. 38, P.lla 1087, sub 3, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, escluse aree scoperte 101 mq, Rendita € 477,72

L'appartamento risulta **composto** da: ingresso diretto nel soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno che distribuisce numero due camere da letto e due bagni per complessivi circa mq 90.00 utili e mq lordi 104.00. Gli affacci tramite porte finestre sono sul giardino di proprietà con prato all'inglese ed alberi ornamentali e da frutto.

Le **caratteristiche di finitura si presentano in ottimo stato** e si compongono di pavimentazione in gres porcellanato in formato 30x30, pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc e persiane esterne in legno; le porte interne sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco.

Gli **impianti**, realizzati in conformità alla normativa vigente **risultano funzionanti** e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata e idrostufa a pellet ubicata nel retrostante vano tecnico, radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione.

L'appartamento si presenta in **ottime condizioni**

La vendita del bene **non è soggetta** IVA; c'è **continuità** nelle trascrizioni immobiliari

Sussiste **corrispondenza catastale** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento a meno di modeste piccole variazioni interne prive di nota.

Il tutto come meglio descritto **nell'elaborato peritale** depositato in atti.



BENE N°2: APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO

Si giunge al portoncino di accesso del **BENE 2** posto centralmente rispetto all'immobile e riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina:

Fg. 38, Plla 1087, sub 5, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 144 mq, escluse aree scoperte 131 mq, Rendita € 668,81.

L'appartamento risulta **composto** da: ingresso posto al piano terra dal quale tramite una scala interna si accede ad un disimpegno al piano primo che immette da una parte nella zona giorno consistente in un soggiorno-pranzo con cucina, bagno e terrazza esterna, dall'altra alla zona notte consistente in numero tre camere da letto, di cui una con cabina armadio interna, ed un bagno con due balconi per complessivi circa mq 114.96 utili e mq lordi 120.69.

Le **caratteristiche di finitura** si presentano in **ottimo stato** e si compongono di pavimentazione in parquet ed in gres porcellanato in formato 30x30 per la cucina, pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00 ed in mosaico; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc; le porte interne sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. La zona notte dell'appartamento ha copertura con struttura in legno lamellare a vista ed altezza interna da un massimo di mt 2.65 ad un minimo di mt 2.40.

Gli **impianti**, realizzati in conformità alla normativa vigente **risultano funzionanti** e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata e idrostufa a pellet ubicata in un piccolo box posto sul balcone del bagno nella zona giorno; radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. La scala interna ha pavimentazione in marmo "verde alpi".

L'appartamento si presenta **in ottime condizioni**

La vendita del bene non è soggetta IVA; c'è **continuità** nelle trascrizioni immobiliari

Non sussiste **corrispondenza catastale** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate **consistono** nell'assenza di una finestra nel soggiorno, nell'assenza di una portafinestra al piano terra nella zona scala, e nella diversa conformazione della scala stessa comprensiva di altezze e dimensione del tetto nella zona notte dell'appartamento;

sarà necessario far eseguire da un tecnico abilitato la SCIA in Sanatoria (art.37 e 34 DPR 380/01) per la regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate presso il Comune di Fondi pagando gli oneri richiesti; le differenze rivelate nella scala e nelle dimensioni del tetto potrebbero rientrare nel 2% di tolleranza indicato dalla Legge D.L.n.76/2020 che ha introdotto il nuovo art. 34 bis del Testo Unico dell'Edilizia sempre a discrezione di un Tecnico e dei tecnici Comunali.

Il tutto come meglio descritto **nell'elaborato peritale** depositato in atti.



BENE N°3: APPARTAMENTO PIANO TERRA:

Si giunge all'appartamento **BENE 3** dal giardino esterno tramite zona rialzata di cm 60. Immobile riportato al NCEU del Comune di Fondi, Latina:

Fg. 38, Plla 1087, sub 4, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 118 mq, escluse aree scoperte 108 mq, Rendita € 477,72.

L'appartamento risulta **composto** da: zona giorno consistente in un soggiorno-pranzo con cucina e ripostiglio, zona notte consistente in numero due camere da letto, di cui una con cabina armadio interna, un multiuso e due bagni per complessivi circa mq 109.00 utili e mq lordi 128.58.

Le **caratteristiche di finitura** si presentano in **ottimo stato** e si compongono di pavimentazione in parquet, pavimenti e rivestimenti del bagno in mosaico e ceramica di dimensioni 20x20 ad altezza mt 2.00 ed oltre; portoncino in legno, infissi esterni in legno di conifera con ante apribili e vetro camera alcune scorrevoli e con zanzariere, avvolgibili in pvc e persiane in legno; le porte interne scorrevoli sono bugnate in legno noce naturale con ferramenta e maniglie in alluminio; pareti e tramezzi in forati di laterizio intonacati e tinteggiati con pittura decorativa a stucco. La zona cucina dell'appartamento ha copertura con struttura in legno lamellare a vista ed altezza interna di circa mt 2.52. Questa zona risulta un ampliamento dell'immobile non regolare.

Gli **impianti**, realizzati in conformità alla normativa vigente **risultano funzionanti** e descritti nello specifico: impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia, quadro elettrico con interruttori magnetotermici e differenziale; impianto telefono, TV e citofono. Impianto termico con termocamino e caldaia posta esternamente alimentata da bombole poste in zona separata; radiatori in alluminio e fan coil, split per aria condizionata. Locale igienico con apparecchi sanitari in vetrochina, rubinetti miscelatori in acciaio, piatto doccia e doccia multifunzione. Zona esterna in parte pavimentata ed attrezzata con forno in muratura ed in parte a giardino con prato. L'appartamento si presenta in ottime condizioni.

L'appartamento si presenta **in ottime condizioni**

La vendita del bene non è soggetta IVA; c'è **continuità** nelle trascrizioni immobiliari

Il bene presenta delle **difformità castali** tra la planimetria Catastale attualmente depositata presso l'Ufficio Catasto ed il reale stato dei luoghi nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità rilevate **consistono** nell'ampliamento dell'appartamento con la creazione dell'ambiente cucina e nella diversa distribuzione dello spazio interno dello stesso che ha comportato anche la diversa configurazione delle finestre nei prospetti

sarà necessario **ripristinare lo stato di luoghi** eliminando l'ampliamento (cucina) ed effettuare i lavori necessari a riportare la cucina all'interno dell'appartamento ristabilendo così lo stato legittimo dell'immobile e **facendo eseguire da un tecnico abilitato la CILA** per demolizione e ripristino e successivamente la SCIA in Sanatoria (art.37 e 34 DPR 380/01) per la regolarizzazione urbanistica presso il Comune di Fondi necessaria per la diversa distribuzione interna e le modifiche dei prospetti pagando gli oneri richiesti

Il tutto come meglio descritto **nell'elaborato peritale** depositato in atti.



BENE N°4 GIARDINO E TETTOIA

Costituiscono **parti comuni** del fabbricato alle tre unità abitative

le aree esterne di accesso pedonale, il giardino, la zona di accesso carrabile e la tettoia per il parcheggio delle auto.

Il proprietario ha dichiarato **non esserci condominio** in quanto tutta la proprietà è in dotazione alla stessa famiglia padre, madre e figli con relative famiglie.

GIARDINO: SUB 1

Tutto il lotto risulta recintato con cancello pedonale su via Italo Calvino n.3 dal quale si accede tramite percorsi pavimentati alle tre unità abitative. Nel giardino si trovano piante ornamentali e alberi da frutto e nella zona retrostante è impiantato un piccolo orto. Tramite cancello carrabile si accede alla zona parcheggi consistente in un piazzale brecciato dove è sita una

TETTOIA sub 2 di dimensioni mt 12.10Xmt4.70 realizzata con pilastri in c.a. e copertura con struttura in legno lamellare; questa risulta aperta solo sul lato davanti non come riportato nel progetto di sanatoria che la prevedeva completamente aperta. Sarà quindi da ripristinare quanto concessionato facendo eseguire da un tecnico abilitato la CILA per demolizione e ripristino.

Adiacente alla tettoia è sito l'alloggiamento del pozzo utilizzato per l'approvvigionamento dell'acqua dalla tre unità abitative.

Tramite questo piazzale recintato e provvisto di un piccolo cancello si accede al giardino di cui sopra e alle unità abitative

L'intero lotto risulta accatastato al NCEU del Comune di Fondi, Latina:

Foglio 38, Plla 1087, sub 1 (giardino) e sub 2 (tettoia): beni comuni non censibili cioè che non procurano rendita.

Il bene presenta delle **difformità castali** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento;

le difformità rilevate consistono nella chiusura parziale della tettoia con muratura posteriore e laterale;

sarà necessario **ristabilire lo stato legittimo dell'immobile** facendo eseguire da un **tecnico abilitato la CILA** per demolizione e ripristino ed effettuare i lavori necessari.

Il tutto come meglio descritto **nell'elaborato peritale** depositato in atti.



Lotto unico

la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 **risulta completa**

appartiene ai **coniugi esecutati**, in regime patrimoniale di **comunione legale dei beni**, ognuno proprietario 1/2

stato conservativo: l'edificio nelle sue componenti esterne si presenta in uno **stato di manutenzione giudicato buono-ottimo**; necessita di interventi di manutenzione ordinaria solo su alcune parti delle facciate esterne e degli infissi. **Gli appartamenti** in questione nel loro interno si presentano in un **ottimo-buono stato di conservazione**.

non sono presenti vincoli od oneri condominiali; nel terreno, nella zona laterale al sub 4, insiste la presenza di UN'ANTENNA DELL'ENEL DI LINEA AEREA di MEDIA TENSIONE **non posta a regolare distanza dall'abitazione** e probabilmente entro la zona denominata di rispetto cioè **non sono garantite** le distanze di sicurezza per l'incolumità delle persone.

stato di occupazione:

- **Bene 1, sub 3**, risulta occupato dai debitori
- **Bene 2, sub 5**, risulta occupato dalla figlia dei debitori dalla sua famiglia il marito e le due figlie minorenni
- **Bene 3, sub 4**, risulta occupato dal figlio dei debitori e dalla sua famiglia, la moglie e la figlia minorenni

tutti usufruiscono del sub 1 e del sub 2

Il tutto come meglio descritto **nell'elaborato peritale** depositato in atti.



martedì -18- giugno -2024- alle -h 09:00-

avrà luogo l'esame delle offerte e la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, **dell'unico Lotto**, come sopra meglio descritto, si premette:

- il CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**;
- la CTU è stata **ritualmente comunicata** ai creditori costituiti ed ai debitori e che le parti **non hanno fatto pervenire** all'esperto, almeno quindici giorni prima dell'udienza, le note;
- si può prendere a base del presente bando di vendita le conclusioni della relazione dell'esperto, sia quanto ad **individuazione del compendio**, sia quanto a **stima del relativo valore di mercato**;

- **valore d'asta - € 394.000,00-**
- **offerta minima per l'aggiudicazione di € -295.500,00-**
(pari al 75 % del valore d'asta)
- **cauzione, pari al 10% del prezzo offerto**
- **rilancio minimo non potrà essere inferiori a € -39.400,00-**
(rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base d'asta)

martedì -18- giugno -2024- alle -h 09:00-

la vendita avverrà **mart. 18 giugno 2024, alle h 09:00,**

giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine (**lun. 17 giugno 2024 alle h 23:59**) per la **presentazione delle offerte**;

in tale data (ossia **mart. 18 giugno 2024 alle h 09:00**), si procederà alla **verifica preliminare di ammissibilità delle offerte** ed alla **deliberazione sulle medesime ed all'avvio della gara senza incanto con le modalità telematiche asincrona** indicate nel prosieguo della presente.



DISCIPLINA DELLE OFFERTE

1)

Gli interessati all'acquisto - **escluso** il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto **divieto dalla legge** - sono ammessi a presentare offerte **unicamente** in via telematica.

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 ”

D.M. 26.02.2015, n. 32 (ss.mm.ii.)

<https://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2015-03-24&atto.codiceRedazionale=15G00045&atto.articolo.numero=0&atto.articolo.sottoArticolo=1&atto.articolo.sottoArticolo1=10&qId=&tabID=0.27959712922931157&title=lbl.dettaglioAtto>

cod. proc. civ. (ss.mm.ii.)

<https://www.altalex.com/documents/news/2014/12/04/del-processo-di-esecuzione-dell-espropriazione-forzata>

art. 12 D.M. 26.02.2015, n. 32

Modalita' di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica **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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, 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.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorita' 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 conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha2code dell'International Organization for Standardization.



3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonche' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta e' trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. 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 conformita' a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

Quando l'offerta e' formulata da piu' 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura e' rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalita' di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 D.M. 26.02.2015, n. 32

Modalita' di trasmissione dell'offerta

1. 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).

2. 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.

3. Quando l'identificazione e' eseguita per via telematica, la stessa puo' 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 identita' del richiedente. La copia per immagine e' 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 identita' rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. 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.

Art. 14 D.M. 26.02.2015, n. 32

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, e' automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).



4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 D.M. 26.02.2015, n. 32

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. 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 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. 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.

2. 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.

2)

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

3)

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 con-



formità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

4)

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

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è 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.

5.1)

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** (ossia: *quella normale*, P.E.C.) anche non intestata all'offerente ovvero
- b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (ossia, quella 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.

5.2)

L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati **esclusivamente** all'indirizzo di posta elettronica certificata del **Ministero della Giustizia**: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta pervenuta, e' **automaticamente decifrata** non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

6)



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).

7)

Nelle operazioni di versamento della **cauzione** è onere esclusivo dell'offerente effettuare **esclusivamente con bonifico sul conto corrente bancario** indicato infra e con **causale**:

“proc. es. imm. n. 516 anno 2017, Tribunale di Latina, versamento cauzione”

la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il **giorno precedente alla vendita** e dovrà essere di importo pari almeno al **10 per cento del prezzo offerto**:

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 intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata **inammissibile**, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

conto corrente bancario con IBAN

```

BANCA POPOLARE DI FONDI
AGRB - Visualizzazione coordinate bancarie

C.D.G. 000300212 Nominativo TRIBUNALE DI LATINA ES. 516/2017      Tipo CDG AP

Gruppo . . . . . 000          FILIALE DI FONDI
Categoria . . . . . 330      CONTO CORRENTE ORDINARIO
Numero Rapporto . . . . . 0045025 _

Filiale di assegnazione. . 00000      FILIALE DI FONDI

Coordinate IBAN . . . . . IT 64 I 05296 73970 CC0000045025

IBAN (formato a quartine). IT64 I052 9673 970C C000 0045 025

BBAN . . . . . I 05296 73970 CC0000045025
SWIFT CODE . . . . . POFOIT3FXXX
```

Banca Popolare di Fondi, p.zza Unità D'Italia, agenzia n. 0 (zero), 04022 Fondi (LT)

8)

L'offerta presentata dall'interessato è **irrevocabile**



SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ASINCRONA

- il *Gestore della vendita telematica*, di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo decreto è individuato in:
ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SPA
- il *Referente della vendita* l'avv. Francesco Fusco

1)

Le buste telematiche saranno aperte, **alla presenza** eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, **il giorno all'ora e nel luogo** indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;

il professionista delegato, *referente della procedura, verificata* la regolarità delle offerte **darà inizio alle operazioni di vendita**; gli offerenti partecipano esclusivamente in via telematicamente attraverso la **connessione** al portale del gestore della vendita, al quale sono stati **invitati** a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante **messaggio** all'indirizzo di **posta elettronica certificata** indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via **SMS**;

Art. 16 D.M. 26.02.2015, n. 32

Avviso di connessione

1. 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 e' trasmesso dal gestore, a mezzo **SMS**, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).

2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), **le credenziali per accesso al proprio portale**.

Art. 17 D.M. 26.02.2015, n. 32

Verifiche del gestore per le operazioni di vendita

1. Alle operazioni di vendita possono **partecipare** gli offerenti.

L'identificazione dei partecipanti ha luogo mediante le credenziali di cui all'articolo 16, II co.

2. Il gestore verifica che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale e' stata trasmessa l'offerta contiene **l'attestazione** di cui all'articolo 13, comma 2, nonche' l'effettivo versamento della **cauzione**. Dell'esito di tali verifiche il gestore **informa** immediatamente il giudice o il referente della procedura.

Art. 18 D.M. 26.02.2015, n. 32

Ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita

1. In sede di incanto o di deliberazione sull'offerta, a norma dell'articolo 572 del codice di procedura civile, il giudice o **il referente della procedura, verificata la regolarita' delle offerte da' inizio alle operazioni di vendita**.



Art. 20 D.M. 26.02.2015, n. 32

Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita

1. Alle operazioni di vendita senza incanto **possono prendere parte con modalita' telematiche** il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalita' possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.
2. Alle operazioni di vendita con incanto puo' assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.
3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica **assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti** nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, **e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi** o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere **a tutti i dati contenuti nell'offerta** di cui all'articolo 14, comma 2.

2)

nell'ipotesi di unica offerta giudicata ammissibile

1) nel caso in cui (l'unica e ammissibile) offerta sia **pari o superiore** al "valore d'asta / prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, si procederà **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, si procederà 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.;

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 in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili
(tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo)

si procederà anzitutto ad avviare la **gara tra gli offerenti**, individuando 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** indicato dal professionista in misura **non inferiore al 2% del prezzo base** indicato in ordinanza, nel **lasso temporale**, non inferiore a **quarantotto ore** e non superiore a **settantadue**; **la gara durerà:**

- **da mart. 18 giugno 2024 h 09:00**
- **fino a ven. 21 giugno 2024 h 09:00**



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 **comunicerà 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**;

la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista **nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine** sopra indicato, ossia:

- **sab. 22 giugno 2024 alle h 09:00**

previa redazione di apposito verbale.

(... di **tutte le operazioni di vendita**, anche in caso di asta deserta, il professionista redigerà apposito **verbale** che **deve contenere** le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ...)

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;

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, il professionista 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali

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**.



Vendita asincrona

1. Il giudice puo' disporre che nella vendita senza incanto la gara si svolga mediante **rilanci compiuti nell'ambito di un determinato lasso temporale**.
2. L'offerta e' presentata **esclusivamente** in via telematica a norma degli articoli 12 e 13. Ricevute le offerte, il giudice o il referente della procedura sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti, compie le verifiche di cui all'articolo 18 e **invita gli offerenti a una gara sull'offerta piu' alta** con le modalita' di cui al comma 1. **Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo** di posta elettronica di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) e con SMS.
3. **Al termine del lasso temporale** fissato per lo svolgimento della gara, **il gestore** della vendita telematica comunica, con le modalita' di cui al comma 2, **a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata**. Al giudice o al referente della procedura il gestore trasmette **l'elenco dei rilanci** e di coloro che li hanno effettuati, comunica i dati identificativi del maggiore offerente, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo offerto, nonche' **i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate**. Il giudice o il referente della procedura fa luogo alla vendita e provvede a norma dell'articolo 574 del codice di procedura civile.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioe' avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario **per persona da nominare**, dovra' dichiarare al delegato **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando** originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via **PEC** detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformita'.

IST. DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che e' rimasto assegnatario a **favore di un terzo** dovra' dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, **depositando** la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. **In mancanza**, il trasferimento e' fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione l'offerente e' tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese di vendita **alternativamente** a mezzo di bonifico bancario sul **conto corrente bancario** indicato infra dal professionista delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestivita' del versamento, si dara' rilievo alla data dell'ordinativo di bonifico) ovvero mediante consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile intestato** all'ausiliario e seguito dal **numero della procedura esecutiva**;



nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, **entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione**; il termine in questione (ossia, 120 gg.) è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice dell'esecuzione.

Le somme così versate verranno **imputate**, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle **spese per il trasferimento del bene**, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo **successivo conguaglio se necessario**, e poi al pagamento del **saldo del prezzo di aggiudicazione**

```

BANCA POPOLARE DI FONDI
AGRB - Visualizzazione coordinate bancarie

C.D.G. 000300212 Nominativo TRIBUNALE DI LATINA ES. 516/2017      Tipo CDG AP

Gruppo . . . . . 000          FILIALE DI FONDI
Categoria . . . . . 330          CONTO CORRENTE ORDINARIO
Numero Rapporto . . . . . 0045025 _

Filiale di assegnazione. . 00000          FILIALE DI FONDI

Coordinate IBAN . . . . . IT 64 I 05296 73970 CC0000045025

IBAN (formato a quartine). IT64 I052 9673 970C C000 0045 025

BBAN . . . . . I 05296 73970 CC0000045025
SWIFT CODE . . . . . POFOIT3FXXX
```

Banca Popolare di Fondi, p.zza Unità D'Italia, agenzia n. 0 (zero), 04022 Fondi (LT)

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.

A tal fine, **il 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. Quest'ultimo **notizierà** altresì senza ritardo l'aggiudicatario delle coordinate bancarie e dell'importo da versare al fondiario.

Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario **deve intendersi legittimato** a versare quanto dovuto **alternativamente** a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente bancario sopra 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 di un **assegno circolare**



non trasferibile **intestato** all'ausiliario e seguito dal **numero della procedura esecutiva**. 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 del 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 che, 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 cod. proc. civ.

SI RENDE NOTO CHE

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.

Se **occupato** dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a **cura** del custode giudiziario ed a **spese** della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data **pubblica notizia**:

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

<https://pvp.giustizia.it/pvp/>



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; nonché anche la pubblicazione di virtual tour 360° degli immobili pignorati;

la **società Aste Giudiziarie Inlinea spa** garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it;

www.astegiudiziarie.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;

4)

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 in titolarità della **società Zucchetti Software Giuridico srl**;

www.fallcoaste.it/

5)

comunicazione di copia 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**;

ASTA DESERTA

Nel caso di **vendita deserta** e se non vi sono **istanze di assegnazione** o queste **non sono suscettibili di accoglimento**, il professionista delegato provvederà alla **fissazione di nuove vendite** secondo le condizioni e sino ad un massimo di tentativi stabiliti dal Giudice dell'esecuzione nella presente ordinanza di delega, ossia:

il delegato, proceda ad ulteriori: **due tentativi di vendita** al prezzo progressivamente ribassato di 1/4 per ciascuno di essi **ed ad un quarto tentativo** ribassato di 1/2.

INFORMA

agli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste **al Custode e Professionista Delegato alla Vendita** (referente della procedura de quo) ed **al gestore della vendita**;



agli interessati all'acquisto che, possono **visionare** il compendio pignorato, tramite **richiesta di prenotazione visita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, della dovuta **riservatezza** e nel rispetto di eventuali **prescrizioni di natura sanitaria** in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato;

che 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;
- **non esonera** gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

A V V E R T E

- che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, **sospendere, per una sola volta, il processo** fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., **il rinvio della vendita** può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

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

Fondi (LT) 10 gennaio 2024

*il Custode, Delegato e Referente alla Vendita
firmato anche digitalmente da avv. francesco fusco*

