

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. imm. n. 38/2015, G.E. dr.ssa Elena Saviano, Custode Delegato e Referente alla vendita, avv. F. Fusco

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

TERZO ESPERIMENTO

per i rimanenti lotti non venduti, nn. 1 e 4

(lotti nn. 2 e 3 già venduti rispettivamente con I e II asta)

“ 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”

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 23/06/2017,**

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 -14- marzo -2024- alle -h 09:00-

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

(gli immobili sono siti in località diverse e risultano tra loro indipendenti; in fase di stima, si è provveduto alla formazione di **n. 2 lotti distinti di vendita, nn. 1 e 4 al fine di rendere più facile ed appetibile la vendita degli stessi**)

(**lotti n. 2 e 3, già venduti** rispettivamente con il I e con il II esperimento)

Lotto n. 1

Fabbricato industriale (opificio) ubicato a Fondi (LT) - via Mola di Vetere, piano T-1

il bene di cui all'atto di pignoramento, Lotto n. 1, bene 1, è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Mola di Vetere, e ricade all'interno della **zona Industriale**, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi.

Il bene è rappresentato da un **fabbricato industriale** (Opificio) costituito da **n. 2 piani fuori terra** (T-1) con relativa **corte di pertinenza**, distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Latina al **foglio 53, particella 999**, e da un **terreno**, su cui insiste una **servitù di passaggio** a favore dei terreni limitrofi, posto in adiacenza al lotto di pertinenza, distinto presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio di Latina al **foglio 53, particella 902 e particella 918**, e destinati a viabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 999, Categoria D1, al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 902, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 918, Qualità Agrumeto; superficie 4710,88 mq.

l'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**.

Destinazione urbanistica: il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Mola di Vetere; l'area ove è ubicato l'immobile ricade **all'interno della zona industriale** così come definito dall'art. 14 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi e dal Piano Particolareggiato della zona L.I.- localizzazioni industriali e artigianali.

Stato conservativo: il bene risulta parzialmente incompleto ed inutilizzato, ed in particolare risulta privo di parte degli infissi, di finiture interne, degli impianti essenziali per l'utilizzo della struttura e di sistemazioni esterne delle aree scoperte dell'edificio e della corte; l'immobile risulta in un discreto stato di conservazione, e che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a completamento delle opere eseguite, quali la realizzazione degli impianti, messa in opera degli infissi mancanti, opere di sistemazione interna, in modo tale da poter essere idoneo all'uso per il quale è destinato.

vendita soggetta a IVA: **NO** / continuità delle trascrizioni: **SI**



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

il bene (lotto 1) è detenuto dal Custode

- **al valore d'asta € -948.450,06- prezzo ribassato di 1/4 rispetto al valore d'asta del II tentativo di vendita**

(valore originario d'asta di € -1.686.134,40-)

(valore II tentativo d'asta € -1.264.600,08-)

(prezzo ribassato di 1/4 rispetto al valore originario d'asta di € -1.686.134,40-)

- **offerta minima per l'aggiudicazione (pari al 75% del valore d'asta) di € - 711.337,55-**
- **cauzione, pari al 10% del prezzo offerto**
- **rilancio minimo non potrà essere inferiori a € -18.969,00-**

(con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base d'asta)

Lotto n. 4

Fabbricato civile ubicato a Fondi (LT) - via Estonia

il bene è ubicato nel comune di Fondi (LT), in via Estonia, traversa di via Della Torre e ricade all'interno della zona "C2", espansione semintensiva semplice, così come definita nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi;

il bene è costituito attualmente da un terreno distinto al Catasto al **foglio 29, particelle 2849, 3109 e 3105, con sovrastante fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione** e da un terreno limitrofo, distinto al Catasto terreni al foglio 29, particelle 2848 e 2850, attualmente costituito da un'area con rampa di accesso e spazio di manovra in comune con gli immobili facenti parte del fabbricato distinto con le particelle 2853 e 2854;

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 2849, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 3109, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 3105, Qualità Agrumeto - Fg. 29, Part. 2848, Qualità ENTE URBANO - Fg. 29, Part. 2850, Qualità ENTE URBANO; superficie 782,50 mq;

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**;

Destinazione urbanistica: il bene di cui all'atto di pignoramento è ubicato nel comune di Fondi, in via Spinete; l'area ove è ubicato l'immobile ricade all'interno della zona di espansione



edilizia così come definito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Fondi, sottozona "C2", espansione semintensiva semplice;

Stato di conservazione: il fabbricato risulta **in corso di costruzione** e **necessita di rilevanti ed indispensabili interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di ottenere l'opera finita**

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

il bene (lotto 4) è detenuto dal Custode

- **al valore d'asta € -261.562,50- prezzo ribassato di 1/4 rispetto al valore d'asta del II tentativo di vendita**

(valore originario d'asta di € -465.000,00-)

(valore II tentativo d'asta € -348.750,00-)

(prezzo ribassato di 1/4 rispetto al valore originario d'asta di € -465.000,00-)

- **offerta minima per l'aggiudicazione (pari al 75% del valore d'asta) di € -196.171,87-;**
- **cauzione, pari al 10% del prezzo offerto**
- **rilancio minimo non potrà essere inferiori a € -5.231,25-**

(con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non inferiore al 2% del prezzo base d'asta)

martedì -14- marzo -2024- alle -h 09:00-

la **vendita** avverrà **mart. 14 marzo 2024, alle h 09:00,**

giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine (**lun. 13 marzo 2024 alle h 23:59**) per la **presentazione delle offerte;**

in tale data (ossia **mart. 14 marzo 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'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 alpha2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è 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), nonché 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 è 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 conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può 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 è 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 modalità 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

Modalità 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 e' eseguita la pubblicita' 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 e' 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 e' 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 conformità 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. 38 anno 2015, 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
Fondata nel 1891
Società Cooperativa - Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Popolare di Fondi - ABI 05296
Sede Legale e Dir. Generale: Via Appia, km 119,600 - 04022 Fondi (LT) - Swift POFOIT3F
Sito web: www.bpfondi.it - C.F. e P.IVA 00076380595 - Iscr. Albo Soc. Cooperative n. A145849
Cap. Sociale e Riserve al 31/12/2020: € 60.253.628 - Aderente Fondo Interb. Tutela Depositi

IBAN - Coordinate Interbancarie

CODICE PAESE	CIN IBAN	CIN	ABI	CAB	CONTO
IT	23	I	05296	73970	CC0000033153
IT23 I052 9673 970C C000 0033 153					

Codice BIC SWIFT: POFOIT3FXXX

MBPA/CSS/CONV/0654/2017
DCOPI0872 ID: DBB09A06C01
000220489.0522H00000.00136 F:1/1, S:431-F
HFOHAG180322F000 X 00000196

SPETT.LE
TRIBUNALE DI LATINA ES. IMM. 38/2015
AVV. F.FUSCO
VIA N SAURO 7/9
04022 FONDI LT

IBAN - Coordinate Interbancarie

CODICE PAESE	CIN IBAN	CIN	ABI	CAB	CONTO
IT	23	I	05296	73970	CC0000033153
IT23 I052 9673 970C C000 0033 153					

Codice BIC SWIFT: 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

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 regolarità 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 modalità telematiche** il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.
2. Alle operazioni di vendita con incanto può 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 **durera**:

- **da mart. 14 marzo 2024 h 09:00**
- **fino a ven. 17 marzo 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. 18 marzo 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 delibazione 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**.

Art. 24 D.M. 26.02.2015, n. 32

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, cioè avvocato, abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario **per persona da nominare**, dovrà 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 conformità.

IST. DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a **favore di un terzo** dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione**, il nome del terzo a favore del quale deve



IBAN - Coordinate Interbancarie					
CODICE PAESE	CIN IBAN	CIN	ABI	CAB	CONTO
IT	23	I	05296	73970	CC0000033153
IT23 I052 9673 970C C000 0033 153					
Codice BIC SWIFT: POF0IT3FXXX					

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

la vendita sarà data **pubblica notizia**:

- pubblicazione **dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche**
almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte
<https://pvp.giustizia.it/pvp/>
- pubblicazione, **dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie**, in versione epurata da ogni riferimento al debitore e ad ogni altra informazione suscettibile di violare la privacy di terzi, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, **sul sito 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** e **sul sito web distrettuale www.giustizia.lazio.it**;
- **comunicazione** di copia **dell'avviso di vendita** almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita:
 - 1) **al creditore procedente**, 2) **ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 cod. proc. civ. ed** 3) **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.

I N F O R M A

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) 30 dicembre 2023

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

