

TRIBUNALE DI LATINA

PRIMA SEZIONE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Elena Saviano

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 82/2025

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Dott.ssa Barchi Federica, con studio in Pontinia (LT), Piazza Indipendenza n. 20, nominata professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 17 giugno 2026 resa nella procedura esecutiva n. 82/2025 R.G.E., vista la legge 3 agosto 1998, n. 302, vista la legge 14 maggio 2005, n. 80, vista la legge 6 agosto 2015, n. 132, vista la legge 30 giugno 2016, n. 119, al fine di procedere alle operazioni di vendita del bene immobile di seguito descritto, rende noto il seguente

AVVISO DI PRIMA VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **10 novembre 2026** alle ore **16:00** presso lo studio del professionista delegato in Pontinia (LT), Piazza Indipendenza n. 20 (ovvero presso altro luogo attrezzato situato nel circondario del Tribunale di Latina), si procederà, con le modalità della vendita telematica asincrona, alla vendita del bene immobile di seguito descritto, meglio individuato in ogni sua parte nella relazione di stima dell'esperto in atti, nel rispetto della normativa di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 (emanato ai sensi dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c.). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata e integrata dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona" ex D.M. 32/2015, pubblicato sul portale del gestore della vendita, ed a quelle indicate nei paragrafi che seguono.

Gestore della vendita telematica, individuato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 2, primo comma, lett. b), del D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, è **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** Il professionista delegato è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2, primo comma, lett. c), del medesimo decreto.

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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese

condominali 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 del bene. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto Unico – Appartamento a destinazione residenziale sito in **Cisterna di Latina (LT), Via Raffaello Sanzio**, posto al piano primo di una palazzina costituita da due piani fuori terra con copertura in parte a terrazzo e in parte a tetto. Vi si accede direttamente dalla via comunale al numero civico 2 mediante cancello carrabile che immette in una corte condominiale, dalla quale si perviene al vano scala di proprietà ed uso esclusivo, che conduce all'unità abitativa (soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto e due bagni, di cui uno a servizio esclusivo di una camera da letto, due balconi) e all'ampio terrazzo di copertura, ove sono realizzati un bagno completo ed un vano deposito, entrambi di proprietà ed uso esclusivo.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Cisterna di Latina, Sez. U, Foglio 105, Particella 428, Subalterno 4 (graffato alla particella 429 sub 3), Categoria A2, Classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 511,29, piano 1° e 2°.

Consistenza: superficie convenzionale complessiva di 140,90 mq.

Diritto e quota in vendita: piena proprietà per la quota di 1/1, in capo all'esecutato.

Stato di occupazione: immobile occupato da soggetto terzo giusto contratto di locazione con scadenza 31/12/2028.

Regolarità edilizia e urbanistica: per ogni dettaglio in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile si rinvia integralmente alla relazione di stima dell'esperto in atti e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul portale del gestore della vendita telematica.

Valore d'asta/prezzo di riferimento: € 175.325,00

(centosettantacinquemilatrecentoventicinque/00)

Offerta minima di acquisto (75% del valore d'asta, ex art. 572, comma 2, c.p.c.): € 131.493,75 (centotrentunomilaquattrocentonovantatre/75)

Aumento minimo in caso di gara (non inferiore al 2% del prezzo base): € 3.550,00 (tremilacinquecentocinquanta/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di eventuale rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Eventuali difformità catastali/urbanistiche non evidenziate in perizia dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (da cancellarsi a cura e spese della procedura con il decreto di trasferimento)

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Latina il 28/11/2016 (Reg. gen. 25147 – Reg. part. 4248), a favore di Banco Popolare – Società Cooperativa, per l'importo di € 334.194,68 (capitale € 167.097,34).
- Ipoteca da concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo, iscritta a Latina il 15/03/2018 (Reg. gen. 6264 – Reg. part. 920), a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione, per l'importo di € 401.659,72 (capitale € 200.829,86).
- Atto esecutivo cautelare, trascritto a Latina il 19/03/2025 (Reg. gen. 9002 – Reg. part. 6748), a favore di Aurelia SPV S.r.l.

Dagli atti della procedura e dalla relazione di stima dell'esperto non risultano, oltre alle formalità sopra indicate, ulteriori trascrizioni di domande giudiziarie né provvedimenti giudiziari (es. sequestri penali) destinati a prevalere sul trasferimento coattivo.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'ordine di liberazione – ove necessario – seguirà le forme e i termini previsti dall'art. 560 c.p.c. e dalle relative disposizioni processuali applicabili, anche nei confronti di terzi occupanti privi di titolo opponibile alla procedura. L'attuazione dell'ordine di liberazione avverrà a cura del custode giudiziario e a spese della procedura, mentre il rilascio conseguente all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

* * * * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile anche dalla scheda del lotto pubblicata sul portale del gestore della vendita telematica www.astegiudiziarie.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro le ore **12:00** del giorno **9 novembre 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta e trasmessa secondo una delle seguenti modalità alternative:

- a) sottoscrizione con firma elettronica avanzata e trasmissione a mezzo di una casella di posta elettronica certificata, anche non intestata all'offerente, purché, in tal caso, venga allegata copia – anche per immagine – della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dall'offerente al soggetto che trasmette l'offerta;
- b) trasmissione diretta mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente; in tal caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del d.P.R. 11 febbraio 2005, n. 68, e che il gestore del servizio PEC attesti, nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità all'art. 13, commi 2 e 3, del D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere: i dati identificativi dell'offerente; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione); l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella PEC (o PEC-ID) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Ai sensi dell'art. 585, comma 5, c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornirà al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

CAUZIONE E IMPOSTA DI BOLLO

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Latina presso Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina, Via Giosuè Carducci n. 17/31, IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104, TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA, causale “versamento cauzione” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura). Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

È onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del professionista delegato sull'ammissibilità dell'offerta. In difetto di riscontro dell'accredito al momento della verifica, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, indipendentemente dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge con modalità telematica; il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari, a cura del gestore della vendita telematica, mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta. L'offerta presentata è irrevocabile.

* * * * *

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e l'eventuale gara si svolgeranno tramite il portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it). Le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato esclusivamente nella data e nell'orario dell'udienza di vendita sopra indicati.

In presenza di un'unica offerta ammissibile, il professionista delegato procederà: a) all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente, qualora il prezzo offerto sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento sopra indicato; b) all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente anche qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, salvo che il professionista delegato ritenga sussistente, per circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente nel verbale, una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato fisserà un nuovo avviso di vendita, comunicandolo al Giudice

dell'esecuzione, ovvero, in presenza di istanza di assegnazione, procederà alla relativa deliberazione ed ai conseguenti adempimenti. Resta fermo, ove ne ricorrano i presupposti, il disposto dell'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

In presenza di una pluralità di offerte valide si procederà a gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573, primo comma, c.p.c., con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di offerte di pari importo). La gara avrà luogo con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base sopra indicato e avrà la durata di **48 (quarantotto) ore**, con inizio il **10 novembre 2026 alle ore 16:00** e termine il **12 novembre 2026 alle ore 16:00**.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento nei quindici minuti antecedenti la scadenza del termine, la gara sarà automaticamente prolungata di ulteriori quindici minuti, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori rilanci nel periodo di prolungamento, per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

All'esito della gara, qualora la migliore offerta risulti inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento sopra indicato, il professionista delegato procederà comunque all'aggiudicazione del bene al relativo offerente, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso procederà alla relativa deliberazione ed ai conseguenti adempimenti.

Il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara, il professionista delegato procederà alle determinazioni finali sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta e redigendo apposito verbale.

VERSAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) sul conto Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina, Via Giosuè Carducci n. 17/31, IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (Trib. Latina – Sez Esec. Immobiliari – Dep Cauz Imm e Saldo Prezzo), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza ovvero se superiore, entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione. Tale termine è perentorio e non è prorogabile, dilazionabile o rateizzabile, neppure dal Giudice dell'esecuzione.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento del bene, quantificate nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione (salva diversa quantificazione del professionista delegato, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione), mediante bonifico sul conto Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina, Via Giosuè

Carducci n. 17/31, IBAN IT 52 R 08327 14700 000000310102 (Trib. Latina – Sez. Esec. Immobiliari – Dep. Spese e Procedure Esecutive).

Ai sensi dell'art. 585, comma 5, c.p.c., l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, a titolo di multa, le somme versate a titolo di cauzione. Qualora il prezzo ricavato dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposte di registro, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

PUBBLICITÀ

La pubblicità della vendita è effettuata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso e della relazione di stima (con fotografie e planimetrie) sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e della relazione di stima sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile sul sito www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e della relazione di stima sul sito www.fallcoaste.it (Zucchetti Software Giuridico S.r.l.), almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

* * * * *

INFORMAZIONI E ASSISTENZA

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., sono eseguite dal professionista delegato si svolgono presso il suo studio.

Maggiori informazioni possono essere richieste al professionista delegato, Dott.ssa Barchi Federica, con studio in Pontinia (LT), Piazza Indipendenza n. 20, tel. 0773 86132, e-mail: federicabarchi@hotmail.com.

Per supporto tecnico nelle fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è possibile contattare il gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVERTENZE FINALI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione di stima e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita del 17 giugno 2026 e nel regolamento di partecipazione alla vendita telematica e relativi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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

Latina, 07 Settembre 2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Federica Barchi