

TRIBUNALE DI LATINA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.21/23
GIUDICE DELEGATO DOTT. MARCO PIETRICOLA
CURATORE AVV. LUIGI MARINO
pec avvluigimarino@cnfpec.it

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

Il Curatore,

- Visto l'art. 216 CCII
- Vista la relazione di stima dell'Arch. Riccardo Loreti 24/5/2024

procede alla vendita che avverrà il **giorno 14 ottobre 2025 alle ore 11.00** del seguente bene immobile:

LOTTO 1

Quota di 2/3 della nuda proprietà della porzione di villino trifamiliare sito in Monterotondo (RM), con destinazione residenziale, composto da 6,5 vani con superficie catastale di 129 mq., ubicato all'interno di un piccolo complesso di ville trifamiliari e quadrifamiliari avente unico accesso in via Dino Pompili n. 13D. L'immobile è dotato di un piccolo giardino recintato nella parte frontale di ingresso e di un garage con accesso nella parte posteriore.

I dati catastali sono i seguenti:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CAT.	PIANO
27	907	3-6	A/2	6,5 vani	129 mq.	T-1-2
27	907	9	C/6	48 mq.	58 mq.	S1

PREZZO BASE € 94.500,00 (euro novantaquattromilacinquecento/00)

Il bene è meglio descritto nella detta relazione di stima dell'arch. Loreti del 24/5/2024, che deve essere previamente consultata dagli offerenti e alla quale si fa espresso rinvio.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Si precisa che l'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici.

Il cespite risulta regolare per la l. 47/1985; è stato realizzato in forza della licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Monterotondo l'8/7/1987 n. 1750 e successiva variante n. 16 del 14/5/1988, ed è conforme alle norme urbanistiche vigenti.

È stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 7/4/1989 in base alla licenza n. 78/86.

Si precisa altresì che sussiste una difformità al secondo piano, dove il locale confinante con la soffitta non si presenta come unico ambiente (come rappresentato dalla pianta catastale), ma diviso in due ambienti separati con accessi rispettivamente uno dal salone e l'altro dal disimpegno.

Inoltre allo stato non si è in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) né della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Al fine di regolarizzare la ridetta difformità riscontrata al secondo piano si potrà procedere con



la definizione della pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (CILA in Sanatoria) con spesa totale prevista di circa euro 3.000,00 tra spese tecniche, sanzioni e diritti di istruttoria; tale importo è già stato decurtato dalla stima finale dell'immobile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore Avv. Luigi Marino sito in Latina, viale dello Statuto 24, scala C, 3° piano, int. 10, entro le ore 12,00 del giorno antecedente la vendita fissata per il 14/10/2025.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa indicando su di essa il numero della procedura nonché data e ora della vendita alla quale si intende partecipare.

Sulla busta dovranno essere indicati dal Curatore o da un suo incaricato, previa identificazione, i dati di chi materialmente presenta l'offerta, la data e l'ora del deposito.

2) L'offerta di acquisto, in carta legale con marca da euro 16,00 dovrà contenere:

- se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e il recapito telefonico dell'offerente;

- se l'offerente è una persona giuridica, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante con idonea documentazione attestante i suoi poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, nonché dell'avviso di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base di euro 94.500,00 a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- il saldo prezzo unitamente agli ulteriori oneri, diritti e spese dovuti in conseguenza del trasferimento, compresi quelli relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, nella misura del 20% del prezzo finale di aggiudicazione, dovrà essere versato in un termine non superiore a quaranta giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno della gara), salvo restituzione di quanto versato per spese ed oneri se superiore a quanto speso e salvo integrazione nel caso di incapacità rispetto alle spese effettive;

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente se persona fisica; qualora si tratti di una persona giuridica occorrerà allegare la copia del certificato del Registro delle Imprese nonché del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta e partecipa alla gara in rappresentanza dell'ente.

3) All'offerta devono essere allegati uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Latina Liquidazione Giudiziale 21/2023" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente dopo la vendita.

4) L'offerta di cui sopra è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571, comma 3, c.p.c.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

a) Le buste chiuse saranno aperte il giorno 14 ottobre 2025 alle ore 11.00 presso lo studio

del Curatore Avv. Luigi Marino sito in Latina, viale dello Statuto 24, scala C,3° piano, interno

10.

b) Gli offerenti dovranno essere presenti al momento dell'apertura delle buste, pena l'esclusione dalla vendita.

c) In caso di pluralità di offerte, si aprirà una gara tra gli offerenti presenti, con prezzo base determinato dall'offerta più alta pervenuta e offerte minime al rialzo così determinate:

NUMERO LOTTO	RILANCIO MINIMO
1	€ 2.000,00

Il tempo massimo intercorrente tra un eventuale rilancio e l'altro è fissato in minuti 3 (tre).

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In caso di pari offerte presentate e in assenza di rialzi nel corso della gara, i beni verranno aggiudicati all'offerente che avrà presentato per primo l'offerta, individuato dall'orario indicato sulla busta al momento del deposito.

In mancanza di pluralità di offerte la vendita verrà aggiudicata all'unico offerente.

d) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta che non può eccedere i 40 (quaranta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno della gara), a mezzo di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Latina Liquidazione Giudiziale 21/2023".

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno.

e) Degli esiti della vendita sarà data comunicazione al Giudice Delegato ai sensi dell'art. 216 CCII. Verificata la correttezza della procedura nonché l'integrale versamento del prezzo e delle spese, il trasferimento della nuda proprietà dell'immobile a favore dell'aggiudicatario con spese tutte a suo carico avverrà mediante rogito del Notaio Claudio Maciariello di Latina, non prima di giorni 10 (dieci) dalla comunicazione al Giudice Delegato dell'esito della vendita. In seguito al rogito saranno effettuate a spese dell'acquirente le cancellazioni delle ipoteche e delle altre iscrizioni relative a diritti di prelazione, delle trascrizioni di pignoramenti e di ogni altro vincolo, su ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 CCII.

f) L'immobile è occupato dall'usufruttuario, padre dei nudi proprietari.

g) Alla vendita saranno applicabili gli artt. 216 e 217 CCII

Il Curatore provvederà:

- alla pubblicazione del presente Avviso di Vendita almeno 30 (trenta) giorni prima rispetto alla data della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, oltre che su altri siti internet dedicati (www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.latina.giustizia.it);

- a notificare del presente avviso mediante pec i creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio almeno 30 (trenta) giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Per informazioni rivolgersi al Curatore Avv. Luigi Marino con studio in Latina, viale dello

Statuto n. 24, tel. 0773661861.

Latina, 13 giugno 2025



Il Curatore

Avv. Luigi Marino

