

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON MODALITA'
ASINCRONA TELEMATICA

(data vendita: 21.4.2026, dalle ore 17.00)

(G.I. dott.ssa Paolini – divisione ereditaria n. 5044/2023)

Il delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'articolo 591 bis c.p.c., avvocato Lorenzo Tasciotti Ceccano, in forza dell'ordinanza pronunciata in data 11.9.2025, dal Giudice nel procedimento di divisione ereditaria in oggetto, il quale ha ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati ex articoli 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il **21.4.2026**, alle ore 17.00, procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 ter disp. att. a.p.c. e D.M. n. 32/2015, alle condizioni e modalità riportate in calce, dei seguenti beni immobili ai prezzi base di seguito indicati:

LOTTO UNICO – piena proprietà dell'appartamento sito in Terracina (LT), alla via Fosse Ardeatine, n. 4, piano 3°, censito al foglio 205, particella 94, sub. 11, categoria A/2 Cl. 2, mq.107, rendita € 413,17. Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al terzo e ultimo piano senza ascensore di un edificio a cinque piani di cui quattro fuoriterza, della superficie utile residenziale di 96 mq circa (superficie lorda 105 mq circa), così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, stanzino, ripostiglio, bagno e due balconi per una superficie non residenziale pari a 8 mq circa;

al prezzo base di euro 150.000,00;

con offerta minima ammissibile di euro 112.500,00;

e rilancio minimo, in caso di gara, di euro 3.000,00.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma in questo ultimo caso solo per persona da nominare, ex articolo 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.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 entro le **ore 13.00** del giorno non festivo precedente la vendita indicata (sabato escluso), esclusivamente in via telematica, **inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia *offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it***, previa registrazione; 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'*.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando, per la sottoscrizione e la trasmissione dell'offerta, un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed invio a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente.

In alternativa, è possibile la trasmissione diretta dell'offerta e degli allegati attraverso casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente, con la precisazione che, in tale caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata deve attestare nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in

conformità a quanto previsto dall'art. 13 commi 2 e 3, del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

1) L'offerta di acquisto è irrevocabile, 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. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulta 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.

2) 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 minorenne 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.

3) Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente: a) sottoscrivendo la medesima con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente ovvero b) trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ed in questo ultimo caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13 commi 2 e 3 del decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

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

5) 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).

6) Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita 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 deliberazione 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.

7) L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso vi sia una sola offerta ed essa sia inferiore al valore richiamato dall'art. 572, comma 2, c.p.c., si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni ivi indicate. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 c.p.c., la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n. 32 nel lasso temporale di quarantotto ore.

8) **L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, un importo pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., acceso presso la Banca Sella s.p.a., con IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

9) **Il bonifico, recante la causale "divisione ereditaria Tr. Latina n. 5044/2023, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in maniera tale che l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta. In mancanza, l'offerta sarà considerata inammissibile. Altresì, la ricevuta del bonifico effettuato per la cauzione dovrà essere allegata tra i documenti dell'offerta telematica.**

10) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avverrà esclusivamente mediante bonifico sul

conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

11) **L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.** Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista delegato alla vendita solo nella data ed all'orario di vendita telematica indicata nel presente avviso.

12) La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente attraverso l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

13) La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche, previa verifica in ordine all'ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte valutate regolari consentiranno automaticamente all'offerente di partecipare alla gara.

14) All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista **nell'ipotesi di unica offerta ammissibile**, procederà:

- 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;
- nell'ipotesi in cui l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo riferimento" indicato nell'avviso di vendita, 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 concrete e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.-

15) **In caso di presentazione di più offerte valide** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto

(anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con il rilancio minimo previsto e senza possibilità di inserire importi con decimali; la gara quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abilitano l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

16) 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 sulle offerte, individuandone la migliore.

17) Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

18) La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la deliberazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con le modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32. 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 comunicherà 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.

19) La gara avrà la durata di **48 ore**, salvo eventuali prolungamenti.

20) La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. 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.

21) Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ex articoli 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

22) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente/libretto bancario della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza e/o in caso di indicazione di un termine superiore, nel termine perentorio di **120 giorni** dall'aggiudicazione. Nello stesso termine sopra indicato, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese per il trasferimento del bene poste a suo carico (imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura del **20%** del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio, ove necessario, alternativamente mediante bonifico bancario sul conto corrente/libretto bancario indicato dal professionista delegato oppure mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato al delegato e seguito dal numero della procedura di divisione.

Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'articolo 587 c.p.c., qualora il saldo prezzo e/o le spese di trasferimento del bene non vengano depositate dall'aggiudicatario nel termine stabilito sopra indicato, il professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice che dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa; disposta nuova vendita, se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

23) A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico, da eseguirsi nel

termine di tre giorni lavorativi, sul conto corrente utilizzato per il pagamento della cauzione.

24) 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.

25) 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.

26) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

27) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, somme che, in ogni caso, saranno imputate, ai sensi dell'articolo 1993 c.c., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

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

29) Si avverte che sui siti internet **pvp.giustizia.it** e **www.astegiudiziarie.it** è pubblicata la relazione di stima.

30) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita sopra detta.

Latina, 29 gennaio 2026

Avvocato Lorenzo Tasciotti Ceccano