

Avvocato Alberto Izzo
Corso Matteotti n.61- 04100 Latina - tel.fax 0773.489639
e-mail avv.albertoizzo@gmail.com

posta certificata: avvalbertoizzo@cnfpec.it

TRIBUNALE DI LATINA

GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 714/2014

Avviso di vendita telematica asincrona

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avvocato Alberto Izzo, con studio in Latina Corso Matteotti n.61, quale professionista delegato alla vendita nominato in data 3.7.2024 dalla Dott.ssa Alessandra Lulli Giudice Istruttore del Tribunale di Latina nel giudizio civile iscritto al Ruolo Generale **n.714/2014**

AVVISA

che il giorno **25 novembre 2026 alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Latina, Corso Matteotti n.61 si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime ed all'avvio della gara con le modalità telematiche: gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA

Le offerte di acquisto e i relativi allegati vanno inviati esclusivamente, con le modalità sotto indicate, entro le **ore 13:00 del 24 novembre 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui

all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Lotto 1 - LOTTO "A"

terreno di mq. 499 costituito dalle particelle del foglio 151 n° 355,356,360 in particolare: le particelle 355 e 356 sono interne alla recinzione della abitazione individuata con la particella 222; la particella 360 costituisce la strada di accesso a tutti i lotti, che raggiunge l'ultimo accesso della abitazione non oggetto di vendita, che dovrà mantenere le caratteristiche di strada di accesso e garantire la servitù di passaggio per tutti gli altri lotti.

Prezzo base d'asta Euro 1.746.50, con offerta minima di Euro 1.309,87 e con rilanci in caso di gara di Euro 34,00.

L'aggiudicatario dovrà presentare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

Lotto 2 LOTTO "B"

terreno di mq.998 costituito dalle particelle 357 e 358 e 362 del foglio 151. Esse costituiscono area cortilizia funzionale all'accesso agli appartamenti individuati con la particella 223.

Sulla particella 362 insiste un manufatto di circa 70 mq. con struttura in legno, copertura in lamiera e basamento, almeno in parte in cemento, manufatto abusivo che secondo l'Esperto va demolito e ripristinato lo stato quo ante. Costo della demolizione Euro 7.000,00
Prezzo base d'asta Euro 23.842,00 con offerta minima di Euro 17.881,50 e con rilanci in caso di gara di Euro 476,00

L'aggiudicatario dovrà presentare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

Lotto 3 LOTTO "C"

terreno destinato ad area cortilizia di mq. 824 censita al foglio 151 part.IIIa 359 funzionale ad altro appartamento individuato con particella 223

Prezzo base d'asta Euro 28.840,00 con offerta minima di Euro 21.630,00 e con rilanci in caso di gara di Euro 576,00

L'aggiudicatario dovrà presentare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

Lotto 4 LOTTO "D"

Terreno agricolo di mq. 9.535 censito al foglio 151, particelle n.158, 267, 354, 361, e 363.

Prezzo base d'asta Euro 33.372,50, con offerta minima di Euro 25.029,37 e con rilanci in caso di gara di Euro 667,45

L'aggiudicatario dovrà presentare il certificato di destinazione urbanistica aggiornato.

Si da atto della mancata trascrizione dell'accettazione di eredità di , anche se superata dall'ordinanza del Giudice del 30.11.2021 e dell'atto d'obbligo del 16 luglio 1979, rep.n.147060 trascritto a Latina il 26.7.1979 al n.8791 del R.P. con il quale le part.IIIe 7 e 158 per la superficie di ha.02.00.00 sono vincolate a favore del Comune di Latina per la realizzazione del fabbricato.

*

La cauzione pari al **10%** del prezzo offerto va versata **entro le ore 13:00 del 24.11.2026** mediante bonifico bancario nei confronti di Aste Giudiziarie Inlinea SpA al seguente **IBAN: IT 93B0326822300052849400440**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "R.G.714/2014 Tribunale di Latina - Lotto n..... versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 e l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta e di delibazione sulle stesse; ove 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.

*

Disciplina delle offerte.

La vendita si svolge con modalità interamente informatiche, per cui gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le 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 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, presentate ai sensi dell'art. 571 cpc, debbono avere il contenuto di cui all'art. 12 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n.32, e 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"*. Ai sensi della citata normativa, 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 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 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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2-code dell'International Organization for Standardization.

All'offerta devono essere allegati, in formato 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.

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 l'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 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.

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

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul libretto bancario indicato nell'avviso di vendita in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità delle offerte, giacché qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul libretto bancario intestato alla procedura l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, a prescindere dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

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 cpc, si procederà ai sensi del comma 3 della stessa disposizione al ricorrere delle condizioni vi indicate. In caso di più

offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi del primo comma dell'art. 573 cpc la quale si svolgerà secondo il sistema della vendita asincrona di cui all'art.24 del decreto del Ministero della giustizia del 26 febbraio 2015 n.32 nel lasso temporale di quarantotto ore.

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, 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 comprese, 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 e 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 e a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 gg. dalla comunicazione**

dell'intervenuta aggiudicazione. 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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del TU 16.7.1905 n.646 richiamato dal DPR 21.1.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D.lgs.10.9.1993 n.385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art.41 del D.Lgs., nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro 120 giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo, dedotta una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, 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.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione. Inoltre, se il prezzo che si 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 cpc. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

Operazioni di vendita

Il professionista delegato provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. cpc e degli artt.12 e ss del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.1015 n.32.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista delegato, nell'ipotesi di un'unica offerta giudicata ammissibile 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 delle 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 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 indicare espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc; nel primo caso pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione; nel secondo caso procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, si procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n.32 e **con rilancio minimo indicato per ogni singolo lotto.**

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, si 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 cpc, nel qual caso procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di aggiudicazione il versamento del saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui l'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di 120 giorni dall'aggiudicazione; il termine in questione è perentorio e non è pertanto prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal G.I.. Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese per il trasferimento del bene,

quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo successivo conguaglio se necessario, dovrà avvenire alternativamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente 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 delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero della procedura esecutiva.

Laddove il bene aggiudicato sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del r.d. 16.7.1905 n.646 ovvero dall'art.38 del d.lgs.10.9.1993 n.385 il versamento del prezzo o parte di esso dovrà avvenire mediante bonifico direttamente a favore del creditore.

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 l'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 indicato dal delegato 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 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, se il prezzo che se ne ricava dalla vendita successiva, unito alla cauzione, risulti inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto a pagamento della differenza ai sensi del secondo comma dell'art. 587 cpc.

Disposizioni per lo svolgimento della vendita asincrona

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la deliberazione del professionista sulla validità delle offerte. La gara si svolge esclusivamente con modalità asincrone di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26.2.2015 n.32 ossia: **"mediante rilanci compiuti [sull'offerta più alta] nell'ambito di un lasso temporale di 48 ore.**

La durata della gara è fissata in ore 48 con inizio il giorno 25 novembre 2026 ore 15:00 e termina il 27 novembre 2026 alle ore 15:00.

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 15 minuti antecedenti la scadenza del lasso temporale a disposizione per la vendita, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriore 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 24 prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 ore.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista **nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (sabato 28 novembre 2026 ore 10:00)**

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.

A seguito dell'aggiudicazione si provvederà alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre gironi lavorativi.

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.I., sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il professionista delegato.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

centralino: 0586/20141

email: assistenza@astetelematiche.it

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;
- 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 si applicano le vigenti norme di legge.

Il professionista delegato
Avvocato Alberto Izzo