TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

PRIMA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 173/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alessandra Lulli

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Dott. Pierluigi Sena (C.F. SNEPLG74T28I073I)

AVVISO DI SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA TELEMATICA

(ai sensi degli artt. 490, 570, 571 e 591 -bis c.p.c. e del D.M. Giustizia n. 32/2015)

Il sottoscritto Dott. Pierluigi Sena, Dottore Commercialista con studio in Latina, nominato Professionista Delegato alle operazioni di vendita e Custode Giudiziario con ordinanza ex art. 591-bis c.p.c. pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Lulli in data 25/02/2026 nella procedura rubricata al n. 173/2024 R.G.E.;

- visto il verbale del primo esperimento di vendita dell'11/08/2026, conclusosi con esito deserto per assenza di offerte;

- vista l'ordinanza di delega che dispone, in esito al primo tentativo deserto, di procedere ad ulteriori tentativi con progressivo ribasso di un quarto (1/4) sul prezzo base d'asta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVVISA ED ESPONE

che il giorno **19 GENNAIO 2027 alle ore 11:00**, avanti a sé, avrà luogo il **SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO** in modalità telematica asincrona, alle condizioni di seguito indicate.

---

1. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà (quota di 1/1) di appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Norma (LT), via Michelangelo Buonarroti n. 67, interno 8, posto al piano secondo di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra comprendente complessive 9 unità immobiliari.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Norma (LT):
Foglio 19, Particella 1090, Subalterno 10, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 93 mq (totale escluse aree scoperte: 90 mq), Rendita Catastale € 387,34.

Superficie convenzionale complessiva ragguagliata: 81,88 mq.

Stato dei luoghi e contesto:
Appartamento ubicato al secondo piano, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, bagno e balcone con vista panoramica sul territorio pontino.

Stato di occupazione e disciplina della liberazione (art. 560 c.p.c.):
L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. Ai sensi del novellato art. 560 c.p.c., l'ordine di liberazione dell'immobile non potrà essere emesso dal Giudice prima della pronuncia del decreto di trasferimento, salvo che ricorrano le fattispecie previste dalla legge (condotte ostative alle visite, omessa custodia o deterioramento del bene).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'attuazione dell'ordine di liberazione eventualmente emesso prima o contestualmente al decreto di trasferimento sarà eseguita a cura del Custode Giudiziario e con spese a carico della procedura, mentre il rilascio in forza del decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

---

2. VALORE D'ASTA, OFFERTA MINIMA E CAUZIONE

- **Prezzo base d'asta (ribassato di 1/4):** € 49.128,00 (quarantanovemilacentoventotto/00).
- **Offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base):** € 36.846,00 (trentaseimilaottocentoquarantasei/00).
- **Misura del rilancio minimo in gara:** € 1.000,00 (mille/00).
- **Cauzione obbligatoria:** pari ad almeno il 10% del prezzo complessivo offerto.

Modalità di versamento della cauzione:

Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva:

- **Intestazione:** TRIB. LATINA - SEZ. ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA
- **Istituto di credito:** Banca di Credito Cooperativo di Roma - Agenzia 185 Latina (Via Giosuè Carducci n. 17/31)
- **IBAN:** `IT06T0832714700000000310104`
- **Causale obbligatoria:** `ASTA` (senza apporre il numero di R.G.E., i nominativi delle parti o altre indicazioni identificative a pena di violazione dell'anonimato).

Il bonifico deve essere eseguito in tempo utile affinché l'accredito sia presente ed accertabile sul predetto conto al momento della verifica di ammissibilità; l'assenza del riscontro dell'accredito renderà l'offerta inderogabilmente inammissibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. CALENDARIO E TEMPISTICHE DELLA VENDITA TELEMATICA

- **Termine perentorio deposito offerte telematiche:** ore 11:00 del 18/01/2027.
- **Apertura buste e delibazione sulle offerte:** ore 11:00 del 19/01/2027.
- **Eventuale avvio della gara asincrona telematica:** ore 11:00 del 19/01/2027.
- **Chiusura della gara telematica:** ore 11:00 del 21/01/2027 (durata ordinaria: 48 ore).
- **Determinazioni finali e verbalizzazione dell'aggiudicazione:** ore 11:00 del 22/01/2027.

Prolungamento automatico (anti-sniping): nel caso in cui siano registrati rilanci nei 15 minuti antecedenti il termine fissato per la scadenza della gara, questa sarà automaticamente prorogata di ulteriori 15 minuti e così di seguito fino a un massimo di 24 prolungamenti successivi (fino ad un'estensione massima di 6 ore).

---

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte possono essere formulate e depositate esclusivamente per via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" accessibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it) ovvero dal portale del gestore designato (https://www.fallcoaste.it), ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, irrevocabile ex art. 571 c.p.c., deve contenere:

- Dati anagrafici, fiscali e di residenza dell'offerente, recapito telefonico cellulare e casella PEC;
- Indicazione dell'Ufficio Giudiziario (Tribunale di Latina), del numero di ruolo (R.G.E. 173/2024), del Lotto Unico e del Professionista Delegato Dott. Pierluigi Sena;
- Importo del prezzo offerto, termine per il saldo prezzo e importo cauzionato con indicazione dei dati del bonifico (CRO/TRN, data e IBAN di addebito).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Documenti da allegare all'offerta (in file privi di elementi attivi):

- Documento di identità valido e codice fiscale dell'offerente;
- Se coniugato in regime di comunione dei beni, documento e codice fiscale del coniuge;
- Per offerenti extracomunitari, valido permesso di soggiorno o attestazione della condizione di reciprocità;
- Per persone giuridiche, certificato/visura del Registro delle Imprese attestante la rappresentanza legale ed i relativi poteri;
- Per offerte a mezzo di procuratore legale, procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- Contabile bancaria attestante il versamento della cauzione;
- Ricevuta del pagamento dell'imposta di bollo telematica di € 16,00.

Firma e invio:

L'offerta deve essere firmata digitalmente e trasmessa via PEC, ovvero inviata mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (PEC-ID) intestata all'offerente.

5. SVOLGIMENTO DELLA GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il gestore della vendita telematica nominato è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.P.A. (www.fallcoaste.it).

In caso di pluralità di offerte valide, il Delegato aprirà la gara asincrona con rilancio minimo di € 1.000,00.

All'esito della gara (ovvero in difetto di ulteriori rilanci), l'immobile sarà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida (valutata in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

base al prezzo più alto o, in subordine, alla maggior cauzione prestata o alla priorità temporale di deposito).

Restituzione e svincolo cauzioni:

La cauzione dell'aggiudicatario sarà oggetto di giroconto automatico a saldo prezzo sul conto dedicato; le cauzioni versate dagli offerenti non risultati aggiudicatari saranno tempestivamente riaccreditate mediante bonifico bancario sui rispettivi conti correnti indicati nelle offerte.

---

6. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio immobiliare si trova, a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attiva e passiva.
- Non si applicano le norme sulla garanzia per vizi e la vendita non può essere impugnata né revocata per alcun motivo.
- La vendita non è soggetta ad IVA.
- Il trasferimento del bene avverrà libero da ipoteche, pignoramenti ed altre formalità pregiudizievoli, la cui cancellazione sarà curata a spese e carico della procedura a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione.

---

7. SALDO PREZZO, MUTUO FONDIARIO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Il termine per il versamento del saldo prezzo è quello indicato nell'offerta o, in mancanza o se superiore, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione sul seguente conto:

- **Intestazione:** TRIB. LATINA - SEZ ESEC. IMMOBILIARI - DEP CAUZ IMM E SALDO PREZZO
- **Istituto:** BCC di Roma - Ag. 185 Latina (Via G. Carducci n. 17/31)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **IBAN:** IT75Q0832714700000000310101

Mutuo fondiario (art. 41 T.U.B.): in caso di mutuo fondiario azionato dal creditore, l'aggiudicatario provvederà a versare direttamente all'istituto bancario mutuante la quota del prezzo nei limits del credito azionato (detratta la cauzione), entro il medesimo termine di 120 giorni e previa tempestiva comunicazione del conteggio e delle coordinate di pagamento da parte dell'istituto; in difetto di ricezione dei dati entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario verserà l'intero importo sul conto della procedura.

Fondo spese di trasferimento:

Entro il medesimo termine di 120 giorni l'aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per gli oneri fiscali e gli adempimenti successivi al trasferimento sul conto:

- **Intestazione:** TRIB. LATINA - SEZ ESEC. IMMOBILIARI - DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE
- **Istituto:** BCC di Roma - Ag. 185 Latina (Via G. Carducci n. 17/31)
- **IBAN:** IT52R0832714700000000310102

Dichiarazione antiriciclaggio e decadenza:

Contestualmente al saldo prezzo, l'aggiudicatario fornirà le informazioni di cui all'art. 22 D.Lgs. 231/2007. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata con confisca della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.

---

8. REGIME DI PUBBLICITÀ

Il presente avviso, la perizia di stima e l'ordinanza del G.E. saranno pubblicati:

- Sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) almeno 60 giorni prima della scadenza delle offerte;
- Sul sito autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Tramite Rete Aste Real Estate sui portali Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it almeno 45 giorni prima;
- Sul sito www.fallcoaste.it almeno 45 giorni prima.

---

9. INFORMAZIONI, ATTI E VISITE DELL'IMMOBILE

Per ogni ulteriore informazione sulla procedura, per l'esame della documentazione e della perizia tecnica d'ufficio, è possibile contattare il Professionista Delegato e Custode Giudiziario:
Dott. Pierluigi Sena - Dottore Commercialista
Studio in Latina (LT)
La prenotazione delle visite dell'immobile è effettuabile unicamente inoltrando formale richiesta tramite l'apposita funzionalità presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP).

Latina, 22/10/2026

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario
Dott. Pierluigi Sena

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009