



TRIBUNALE ORDINARIO di LATINA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Nella causa civile iscritta al n.r.g. **856/2023**;

Il Giudice dott.ssa Maria Elena de Tura;

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19.05.2026;

sentite le parti e i loro difensori;

letti gli atti del procedimento;

rilevato che i numerosi tentativi di conciliazione tra le parti non sono andati a buon fine;

rilevato che il presente giudizio ha ad oggetto lo scioglimento della comunione ordinaria del compendio immobiliare sito in Comune di Latina, Viale Le Corbusier n.449, costituito da un appartamento (distinto presso il Catasto Fabbricati di Latina Foglio n.200, Part. n.18, Sub 194, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. 96 mq ed escluse aree scoperte 94 mq, Rendita € 348,61) e un garage (distinto presso il Catasto Fabbricati di Latina al Foglio n.200, Part. n.18, Sub 253, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Sup. Cat. 12 mq, Rendita € 47,51);

considerato che il compendio sopra descritto non risulta comodamente divisibile, come accertato dalla consulenza redatta dal CTU Dott.Ing. Sergio Polese, verso la quale non sono pervenute osservazioni (cfr. pag. 10-11 della CTU, ove si dà atto che *“Dalla descrizione che è stata precedentemente effettuata è emerso chiaramente che trattasi, oltre all’annesso garage, di un singolo appartamento, avente un unico ingresso ed una superficie contenuta, certamente non divisibile in due parti, non essendo possibile procedere materialmente ad alcuna valida modifica o utile frazionamento. Pertanto, non risultando possibile e comunque non conveniente neanche ipotizzare una diversa assegnazione dei beni, essendo il garage un indispensabile annesso dell’appartamento e verificandosi in ogni caso indubbiamente una diminuzione del loro valore, si ritiene utile soltanto un eventuale accordo tra le Parti o la vendita dei beni, con la pari divisione del ricavato”*);

considerato che le parti non hanno raggiunto un accordo in ordine alla possibilità di provvedere all’assegnazione dei beni oggetto di divisione ad uno dei conviventi e che non è sorta controversia sulla necessità della vendita quale conseguenza della non comoda divisibilità del bene;

ritenuto pertanto di dover disporre la vendita dei beni sotto indicati ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574



c.p.c.;

DISPONE

la vendita senza incanto in unico lotto dei seguenti beni immobili siti in Comune di Latina, Viale Le Corbusier n.449:

1. appartamento (distinto presso il Catasto Fabbricati di Latina Foglio n.200, Part. n.18, Sub 194, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. 96 mq ed escluse aree scoperte 94 mq, Rendita € 348,61);
2. garage (distinto presso il Catasto Fabbricati di Latina al Foglio n.200, Part. n.18, Sub 253, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Sup. Cat. 12 mq, Rendita € 47,51);

meglio descritti nella relazione di stima depositata in data 5.12.2024 a firma del Dott. Ing. Sergio Polese, stabilendo il prezzo base in misura corrispondente alla stima finale operata dal ctu pari ad € 90.920,00;

DELEGA

al compimento delle operazioni di vendita l'avv. Camillo Masci;

DISPONE

che le operazioni di vendita si svolgano, in particolare, secondo le seguenti modalità, e, per tutto quello ivi non previsto, secondo le norme del codice di procedura civile:

*** * * OPERAZIONI PRELIMINARI * * ***

Il professionista delegato avrà cura di:

- 1) controllare - ove necessario anche rinnovando le visure - la proprietà dei beni e la regolarità delle trascrizioni, informando senza indugio il Giudice se i beni appartengano, anche solo in parte, a terzi o se risultino creditori iscritti non convenuti in giudizio o, infine, se sussista ogni altra ragione di irregolarità della vendita; sarà verificata, in particolare, anche la regolarità catastale dell'immobile e l'esistenza e l'identificazione delle planimetrie depositate in catasto, nonché la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010);
- 2) depositare entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte ai sensi del comma 9-sexies dell'art. 16 bis del d.lgs 18 ottobre 2012 n. 179.

*** * * REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA * * ***

Il professionista delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita nel quale indicherà, tra l'altro, il/i bene/i oggetto della vendita, il "valore d'asta/prezzo di riferimento" e la "offerta minima" per



l'aggiudicazione (offerta corrispondente al 75% del valore d'asta e da indicare comunque numericamente e non con la mera indicazione della detta percentuale), la data e l'ora della vendita nonché la data e l'ora ultima per la presentazione delle offerte; l'ammontare della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, e le modalità di versamento della medesima. Il delegato darà altresì diffusa e dettagliata notizia, e quindi non limitata al richiamo delle norme di legge, delle informazioni contenute nella sezione 'DISCIPLINA DELLE OFFERTE' di cui alla presente ordinanza, al fine di notiziare compiutamente gli offerenti delle modalità di partecipazione. Nell'avviso di vendita dovrà essere, infine, riportata ogni altra informazione relativa a circostanze che potrebbero pregiudicare l'aggiudicazione e, segnatamente, afferente ad eventuali trascrizioni di atti (es. domande giudiziarie) o provvedimenti giudiziari (es. sequestri penali) destinati a prevalere sul trasferimento coattivo.

Il delegato avrà cura di fissare la data della vendita nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte e preciserà che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime ed all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; l'ausiliario indicherà inoltre il termine per la presentazione delle offerte come avente scadenza sempre in un giorno non festivo e con esclusione altresì del sabato.

Il professionista darà altresì notizia nell'avviso che, in caso di plurime offerte ammissibili, la gara avrà luogo nella forma della vendita asincrona con le modalità indicate di seguito nella presente ordinanza; indicherà, quindi, il termine, non inferiore ad ore quarantotto e non superiore ad ore settantadue, entro il quale gli offerenti, nell'ipotesi in cui si apra la gara, potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza; individuerà, infine, la data, coincidente con il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, e l'ora in cui provvederà alle determinazioni finali sulle offerte. Il delegato eviterà che la gara si svolga anche in parte in giorni festivi e che la data fissata per l'assunzione delle determinazioni finali cada in giorno festivo.

*** * * PUBBLICITÀ DELLA VENDITA * * ***

Il delegato provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita, avendo cura di omettere il nome delle parti, mediante i seguenti adempimenti:

- 1) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione del CTU, comprese fotografie e planimetrie, in versione epurata da ogni riferimento alle parti e ad ogni altra informazione suscettibile di violare la privacy di terzi, almeno quarantacinque giorni prima del



termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it; la società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantirà la contemporanea pubblicità della vendita sul sito web del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it e sul sito web distrettuale www.giustizia.lazio.it;
3) comunicazione di copia dell'avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita alle parti. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sarà curata dal professionista previo pagamento, da parte delle parti, del contributo dovuto per ogni lotto ai sensi dell'art. 18 bis del d.p.r. 20 maggio 2002 n. 115 e previa trasmissione da parte delle stesse al delegato, da effettuarsi a mezzo posta elettronica certificata entro e non oltre cinquanta giorni prima della data di scadenza della presentazione delle offerte, della ricevuta di avvenuto versamento, nella forma di documento informatico, formato .xml, firmato digitalmente dal soggetto scelto come erogatore del servizio di pagamento.

Il versamento del fondo spese al delegato nei termini indicati dal Giudice non esime le parti dal compiere il pagamento e la trasmissione della ricevuta ai fini della Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche. Per il calcolo del termine assegnato si tiene conto di quanto prescritto dall'art. 155 cod. proc. civ. ma non del disposto dell'art. 1 della legge 7 ottobre 1969 n. 742. Al fine di responsabilizzare ulteriormente i soggetti interessati all'adempimento pubblicitario, laddove non sia già stata già trasmessa all'ausiliario, il delegato provvederà a sollecitare, a mezzo di messaggio di posta elettronica certificata da inviare agli indirizzi dei difensori di tutte le parti costituite avente ad oggetto 'Sollecito trasmissione ricevuta di pagamento PVP per il giudizio n. ___/___ r.g.' e contenente anche il dettaglio degli importi necessari per effettuare la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, la trasmissione della suddetta ricevuta di pagamento una prima volta almeno ottanta giorni prima della data di scadenza della presentazione delle offerte e una seconda almeno sessanta giorni prima di tale scadenza. In caso di contestazioni, la prova della trasmissione delle ricevute di pagamento sarà fornita al Giudice esclusivamente a mezzo delle ricevute di accettazione ed avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata da produrre nei formati .eml o .msg. La trasmissione al professionista della ricevuta di pagamento oltre il termine assegnato ovvero la trasmissione di una ricevuta inidonea o non attestante l'intero pagamento del contributo per il numero dei lotti legittima il delegato ad astenersi dall'effettuazione della pubblicità sul Portale per tutti i lotti posti in vendita e, salvo il caso in cui la pubblicità in questione sia egualmente effettuata anche dalle parti nel rispetto di cui al superiore punto 1), sarà interpretata dal Giudice come ipotesi di omessa pubblicità per causa imputabile alle parti ai fini della declaratoria di improcedibilità della divisione.

In ragione di quanto detto, non costituirà in ogni caso giustificazione per la parte che abbia omesso o non idoneamente effettuato il pagamento ovvero la trasmissione della relativa ricevuta informatica



l'aver precedentemente versato al delegato un fondo spese idoneo a coprire anche gli oneri della Pubblicazione sul Portale, giacché il fondo spese non è a ciò destinato. Correlativamente, la mancata o ritardata effettuazione dei solleciti di trasmissione costituirà condotta valutabile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 bis cod. proc. civ. ai fini della revoca del professionista delegato. Gli adempimenti di cui ai superiori nn. 2) e 3) saranno, invece, curati dal professionista delegato utilizzando il fondo spese al medesimo attribuito e preventivamente corrisposto dalle parti.

La richiesta di pubblicazione di cui al n. 2), comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista, potrà essere effettuata tramite:

posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

invio telematico della documentazione tramite il link presente sull'home page del sito

www.astegiudiziarie.it;

fax al n° 0586 201431;

posta o corriere Espresso da spedire a: Aste Giudiziarie Inlinea spa - Via delle Grazie, 5 - 57125

Livorno;

consegna al referente di Aste Giudiziarie Inlinea Spa in cancelleria delle esecuzioni immobiliari, nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 11:00 alle ore 13:00.

Il professionista avrà cura, ed è quindi responsabile, di: trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità delle parti e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di queste ultime e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008; precisare, ove sia necessario fatturare ad un istituto di credito, almeno uno dei seguenti riferimenti interni bancari all'interno del "modulo di pubblicazione" per ogni singola richiesta di pubblicità: NDG/BIP/FG - numero sofferenza - gestore del procedimento, nonché l'esatta e completa anagrafica dell'istituto di credito, previamente confermata di volta in volta dal legale delle parti al fine di evitare problematiche relative a eventuali cessioni di credito intervenute nel frattempo; verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare; comunicare alla società Aste Giudiziarie Inlinea spa entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita oppure via fax al n° 0586 201431. Senza necessità di specifica autorizzazione da parte del Giudice è, inoltre, facoltà delle parti provvedere all'effettuazione di forme di pubblicità aggiuntive rispetto a quelle suindicate, senza alcun onere economico per la procedura e nel rispetto della riservatezza delle parti stesse di cui, pertanto, non andranno menzionate le generalità.

* * * DISCIPLINA DELLE OFFERTE * * *



Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. 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'.

Nel dettaglio, 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 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 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, 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.

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 minorenni 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 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.

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 dell'imposta di bollo dovuto per legge 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 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 delibazione 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.

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 cod. proc. civ., 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 cod. proc. civ. 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, non inferiore a quarantotto ore e non superiore a settantadue, indicato nell'avviso di vendita.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura del delegato e a spese delle parti, attraverso il prelievo delle somme necessarie dal saldo prezzo versato dall'aggiudicatario. 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 delle spese di vendita a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato nel termine contenuto nell'offerta, ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione. Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1993 cod. civ., prima al pagamento delle spese di vendita e poi al pagamento del saldo prezzo.

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 cod. proc. civ.

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

* * * OPERAZIONI DI VENDITA * * *

Il professionista provvederà a verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. cod. proc. civ., degli artt. 12 ss. del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e delle prescrizioni contenute nella presente ordinanza.



All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista, 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 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 il professionista 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 indicarsi espressamente nel verbale) e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cod. proc. civ.; nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi in cui siano proposte più offerte giudicate ammissibili, il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti, individuando che avrà luogo con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e con rilancio minimo indicato dal professionista in misura non superiore al 2% del prezzo base indicato in ordinanza; 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, il professionista 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 cod. proc. civ., nel qual caso procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In caso di aggiudicazione, il professionista delegato rammenterà all'aggiudicatario che il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta, oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine ovvero sia indicato un termine superiore, entro quello di centoventi giorni dall'aggiudicazione e che il termine in questione è perentorio e non è, pertanto, prorogabile, dilazionabile e/o rateizzabile neppure dal Giudice. Inviterà, quindi, l'aggiudicatario al versamento del saldo del 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, alternativamente a mezzo di 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 del giudizio.

Il delegato rammenterà ancora all'aggiudicatario che, in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo del 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 che, se il prezzo che se ne 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 cod. proc. civ. Il delegato notificherà tempestivamente il Giudice dell'eventuale inadempimento e, a seguito della comunicazione del provvedimento di decadenza, provvederà autonomamente alla ripetizione dell'esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo, aumentando la cauzione, rispetto a quella della vendita per cui vi è stata decadenza, del cinque per cento (5%) calcolato sul prezzo base di vendita.

Nel caso di vendita deserta e se non vi sono istanze di assegnazione o queste non sono suscettibili di accoglimento, il professionista delegato provvederà alla fissazione di nuove vendite secondo le condizioni e sino ad un massimo di tentativi stabiliti dal Giudice nella presente ordinanza di delega. Il professionista curerà entro cinque giorni dall'asta deserta l'inoltro al Giudice di una relazione nella quale notificherà della vendita tentata, del prezzo base d'asta e dell'esito negativo della medesima, trasmettendo contestualmente tutta la documentazione ad essa relativa e, segnatamente, copia, con dichiarazione di conformità all'originale, dell'avviso di vendita e del verbale di svolgimento delle operazioni di vendita nonché prova delle forme di pubblicità effettuate. Di tutte le operazioni di vendita, anche in caso di asta deserta, il professionista redigerà apposito verbale che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato.

*** * * DISPOSIZIONI PER LO SVOLGIMENTO DELLA VENDITA ASINCRONA * * ***

Il professionista delegato è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2 primo comma lettera c) del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32.

La scelta del gestore della vendita telematica di cui all'art. 2 primo comma lettera b) del medesimo



decreto è rimessa al professionista delegato, il quale avrà cura di scegliere tra quelli iscritti nel registro di cui al successivo art. 3 e riportati nell'elenco pubblicato sul portale dei servizi telematici del Ministero ai sensi dell'ultimo comma di quest'ultima disposizione. L'ausiliario che sia delegato da questo Tribunale alle vendite per più procedure esecutive immobiliari o giudizi di divisione garantirà la rotazione nella scelta del gestore, evitando che si creino situazioni di monopolio. Allo specifico fine di permettere la ricezione delle cauzioni da parte degli offerenti nel rispetto del principio della segretezza delle offerte, il professionista avrà cura di aprire un conto corrente separato e destinato unicamente alla ricezione delle cauzioni ovvero di creare un sottoconto del conto corrente utilizzato per le restanti operazioni afferenti lo svolgimento dell'incarico. Il delegato garantirà, attraverso appositi accordi con l'istituto di credito prescelto, che l'accesso al conto corrente utilizzato per il versamento delle cauzioni o del sottoconto sia reso inaccessibile anche a sé medesimo sino a centottanta minuti prima dello svolgimento della vendita ovvero, in ogni caso, sino ad un momento precedente a tale incombente che gli consenta di effettuare personalmente o di permettere al gestore le verifiche di cui al secondo comma dell'art. 17 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32. Il delegato potrà in alternativa richiedere l'ausilio del gestore della vendita telematica al fine di gestire, nel rispetto del suddetto principio di segretezza dell'offerta, le cauzioni versate dagli offerenti, nel qual caso il controllo di cui al citato art. 17 avverrà direttamente a cura del gestore, che, dell'esito dell'attività, informerà immediatamente il referente della procedura. E' fatta salva qualsiasi ulteriore modalità organizzativa del delegato che, nel rispetto della normativa anche regolamentare vigente, permetta la ricezione delle cauzioni assicurando la segretezza delle offerte.

La gara tra più offerenti viene iniziata immediatamente dopo la delibazione 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, ossia '...mediante rilanci computi [sull'offerta più alta] nell'ambito di un determinato lasso temporale', determinato dal professionista nell'avviso di vendita e comunque non inferiore ad ore quarantotto e non superiore ad ore settantadue. 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.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara viene effettuata dal professionista nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato. Il delegato curerà che, tenuto conto del complesso lasso temporale a disposizione per la vendita, il giorno deputato alla deliberazione non cada in un giorno festivo. 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.

A seguito dell'aggiudicazione il professionista provvederà a trasferire dal conto cauzioni al conto corrente ordinario la cauzione dell'aggiudicatario ed alla restituzione delle cauzioni agli altri offerenti con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

*** * * RINNOVO DELLA DELEGA IN CASO DI ASTE DESERTE * * ***

Ai fini dell'eventuale rinnovo della delega, esauriti i tentativi di vendita stabiliti nella presente ordinanza di delega, il professionista curerà senza ritardo l'inoltro al Giudice di un'autonoma relazione nella quale riporterà il numero delle vendite tentate, il prezzo base d'asta di ciascuna e l'esito delle medesime. Allegherà nuovamente a tale relazione tutta la documentazione relativa alle vendite tentate e, segnatamente, copia, con dichiarazione di conformità all'originale, dell'avviso di vendita e del verbale di svolgimento delle operazioni di vendita nonché prova delle forme di pubblicità effettuate.

*** * * OPERAZIONI SUCCESSIVE ALLA VENDITA * * ***

A seguito del pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, il professionista delegato predisporrà la bozza del decreto di trasferimento. Trasmetterà quindi al Giudice una relazione nella quale riporterà sinteticamente la data della vendita, le offerte presentate, il soggetto aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione. Avrà altresì cura di fornire chiarimenti in ordine all'eventuale discrepanza tra i dati catastali riportati nell'atto introduttivo e quelli indicati in decreto ovvero tra le formalità da cancellare riportate nella documentazione prodotta e quelle indicate in decreto. Specificherà il regime patrimoniale dell'aggiudicatario se coniugato e la sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali. Indicherà, ancora, nella relazione, i costi necessari per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, in particolare, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento.

Allegherà, infine, alla medesima, in formato .rtf, il decreto di trasferimento e, in formato .pdf, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, se previsto dalla legge, l'avviso di vendita, la prova delle pubblicità effettuate, le istanze di partecipazione/offerte presentate, il verbale di svolgimento delle operazioni di vendita, il verbale di versamento del saldo del prezzo da parte



dell'aggiudicatario, la documentazione catastale dalla quale risultino eventuali aggiornamenti dei dati identificativi dell'immobile ed una certificazione del conservatore avente ad oggetto le trascrizioni/iscrizioni successive alla domanda di divisione.

Nella redazione del decreto di trasferimento il delegato si asterrà dall'inserire informazioni non necessarie ai fini del trasferimento e che non risultano agli atti del giudizio. Laddove risulti indispensabile l'inserimento di informazioni sullo stato urbanistico, il delegato vi provvederà indicando in modo puntuale la fonte dalla quale sono estratte. Analogamente eventuali agevolazioni fiscali dovranno essere inserite facendo riferimento a dichiarazioni dell'aggiudicatario da allegare al decreto di trasferimento. L'imperfetta redazione del decreto di trasferimento ed il ritardo nella sua sottoscrizione derivante dalla necessità di integrazioni e/o correzioni sarà valutato ai fini della revoca dell'incarico ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 591 bis cod. proc. civ.

Con la sottoscrizione da parte del Giudice del decreto di trasferimento il delegato è sin d'ora autorizzato a prelevare, nei limiti indicati nella relazione presentata, le somme necessarie per effettuare gli adempimenti successivi alla sottoscrizione del decreto di trasferimento e, quindi, quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, per la registrazione e per la trascrizione del provvedimento.

Il delegato provvederà quindi ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, provvedendo, altresì, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento (ad es. quella di cui all'art. 12 DL n. 59 del 1978) nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice ai sensi dell'articolo 586 cod. proc. civ., nonché, ai sensi dell'art. 164 disp. att. cod. proc. civ., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento. Provvederà, altresì, nel caso previsto dall'art. 9 del d.lgs 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210), alla comunicazione ivi prevista, secondo le modalità ivi stabilite nonché, per il caso di sussistenza di prelazioni istituite ex lege in favore di terzi ed operanti nelle vendite giudiziarie, agli adempimenti previsti dalla relativa normativa.

Soltanto all'esito di tali attività, l'ausiliario sottoporrà al Giudice nota spese per la liquidazione del proprio compenso, avendo cura di riportare il valore a base del conteggio degli onorari e di indicare analiticamente le spese sostenute, distinguendo tra quelle da porre a carico dell'aggiudicatario e quelle che restano a carico delle parti. A tale nota sarà allegata tutta la documentazione afferente le



spese vive di cui si chiede la liquidazione. In mancanza, la liquidazione avverrà per le sole spese documentate.

In caso di vendita di più lotti, qualora la vendita per la quale si chiede la liquidazione non esaurisca l'intero compendio, il delegato evidenzierà la circostanza nella nota spese ed esporrà quindi soltanto il compenso dovuto per la fase del trasferimento del bene, le spese a carico dell'aggiudicatario e quelle a carico delle parti circoscritte alla fase del trasferimento medesimo (cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, acquisizione di certificati catastali, aggiornamento visure, ecc...). Il delegato presenterà una nota spese distinta per ciascuno dei lotti venduti a distinti aggiudicatari. Il compenso per le restanti fasi e tutte le ulteriori spese saranno liquidate in esito alla vendita dell'ultimo lotto.

In caso di vendita di più lotti, qualora la vendita per la quale si chiede la liquidazione esaurisca l'intero compendio, il professionista procederà come sopra, depositando altresì un'ulteriore e distinta nota spese afferente il compenso per le restanti fasi e per le ulteriori spese a carico della procedura.

In esito alle formalità afferenti il trasferimento del bene, il delegato solleciterà, altresì, a mezzo di posta elettronica certificata, il CTU a richiedere la liquidazione del proprio compenso, ove non già avvenuta. Si coordinerà con quest'ultimo al fine di conoscere tempestivamente l'intervenuta liquidazione in suo favore.

Il professionista provvederà, altresì, autonomamente ad invitare i creditori costituiti a depositare agli atti della procedura, entro un termine non inferiore a giorni trenta e non superiore a giorni novanta, le rispettive precisazioni dei crediti, con indicazione del credito ipotecario e di quello chirografario, e le note spese.

Liquidati gli ausiliari e trascorso il termine assegnato ai creditori, il delegato procederà immediatamente alla formazione del progetto di distribuzione, prevedendo che il credito ipotecario dei creditori iscritti si trasformi in diritto di pegno sugli importi corrispondenti, e trasmettendolo al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 596 cod. proc. civ., unitamente ad estratto conto finale relativo al deposito bancario della procedura.

Entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato deposita, ai sensi del comma 9 sexies dell'art. 16-bis del d.lgs 18 ottobre 2012 n. 179, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte, contenere altresì i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima.

*** * * ULTERIORI DISPOSIZIONI * * ***

Il delegato provvederà a tutte le operazioni di vendita e a tutti gli adempimenti di legge, anche se non espressamente sopra richiamati, senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere



la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice. Non essendo organo a ciò deputato, eviterà di raccogliere e trasmettere al Giudice istanze provenienti dalle parti e/o da soggetti terzi ai quali darà notizia della possibilità di deposito delle medesime in Cancelleria.

Il professionista, nel corso della procedura svolta davanti a lui, è tenuto a consentire l'intervento dei legali degli interessati e l'accesso da parte dei medesimi al fascicolo degli atti e dei documenti detenuti.

A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, il professionista deposita, con cadenza semestrale, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte per come prescritto dal comma 9 sexies dell'art. 16 bis del d.lgs 18 ottobre 2012 n. 179.

Nella redazione di istanze, relazioni e note spese l'ausiliario avrà cura di inserire, in calce alle medesime, l'indice della documentazione contestualmente depositata e di creare un collegamento ipertestuale tra le voci dell'indice ed i singoli allegati.

Il professionista delegato eviterà, ove non sussistano specifiche ragioni, di depositare documentazione afferente l'attività di vendita con modalità e tempi differenti rispetto a quelli indicati nella presente ordinanza di delega. In ogni caso, accompagnerà il deposito sempre e comunque da una nota esplicativa nella quale indicherà la ragione e l'oggetto del deposito.

RAMMENTA

che il suddetto fondo spese deve intendersi funzionale all'espletamento di tutte le attività delegate al professionista ma non comprende i costi della pubblicità sul Portale delle Vendite Telematiche di cui al primo comma dell'art. 490 cod. proc. civ., del cui adempimento le parti sono onerate secondo le modalità già indicate nella presente ordinanza;

DISPONE

che il delegato, in esito al primo tentativo di vendita, proceda ad ulteriori due tentativi di vendita al prezzo progressivamente ribassato di 1/4 per ciascuno di essi ed a un quarto tentativo ribassato di 1/2;

FISSA

il termine di giorni novanta dalla comunicazione al professionista delegato della presente ordinanza per la pubblicazione del primo avviso di vendita nonché termine di giorni novanta per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata.

Rinvia la controversia all'udienza del **15.12.2026**, ore **11:00**, per il prosieguo e per la verifica degli sviluppi della vendita.

Si comunichi alle parti e al delegato alla vendita avv. Camillo Masci.

Latina, 19/05/2026.



Il Giudice
dott. ssa Maria Elena de Tura

