

TRIBUNALE DI LATINA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Fabio Bersani, con studio in Terracina, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Latina, Dott.ssa E. Saviano, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza in data 14.01.2026 nel procedimento esecutivo n. 156/2023 R.G.E. promosso da GROGU SPV S.R.L., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 17 novembre 2026 alle ore 10:00 procederà alla vendita telematica asincrona, tramite il gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, del seguente bene 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. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985, come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. 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 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 compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti e 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura, secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

Quanto alla liberazione del bene, si applicano le disposizioni dell'art. 560 c.p.c. e quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Cisterna di Latina (LT), Via delle Azalee n. 11, piano terra, costituito da abitazione civile unifamiliare con annessa corte esclusiva, composta da patio coperto, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e ripostiglio con accesso dall'esterno.

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 120, Particella 889, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 104 mq, rendita catastale euro 309,87. Superficie convenzionale complessiva: 119,44 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, che deve intendersi integralmente richiamata.

Disponibilità del bene: immobile libero.

Vendita soggetta ad IVA: no.

Oneri condominiali: non si riscontra la presenza di vincoli ed oneri condominiali, trattandosi di abitazione unifamiliare indipendente.

Prezzo base: euro 127.000,00

Offerta minima: euro 95.250,00, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: euro 2.540,00.

DISCIPLINA DELLE OFFERTE

Poiché la vendita si svolge con modalità interamente informatiche, gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge - sono ammessi a presentare offerte unicamente in via telematica. Le offerte sono presentate ai sensi dell'art. 571 c.p.c., devono avere il contenuto di cui all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, vanno trasmesse secondo quanto disposto dall'art. 13 del medesimo decreto e si intendono depositate, 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 può essere compilata tramite il modulo web 'Offerta Telematica' fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile anche dal portale del gestore della vendita telematica.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno 16 novembre 2026, inviandole esclusivamente all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà 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-2code.

All'offerta devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, e privi di elementi attivi:

- copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente;
- nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero indicazione della sussistenza della condizione di reciprocità;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;
- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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;
- 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;

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, con causale 'versamento cauzione', senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta è possibile procedere alternativamente:

- sottoscrivendo l'offerta con firma elettronica avanzata ed inviandola a mezzo di una casella di posta elettronica certificata anche non intestata all'offerente, purché si alleggi copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dall'offerente al presentatore;
- trasmettendola direttamente mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica intestata all'offerente; in tal caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna e che il gestore del servizio PEC attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità all'art. 13, commi 2 e 3, del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

CAUZIONE E BOLLO

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente presso Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 - Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31, IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104, intestato a TRIB. LATINA - SEZ. ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA.

Nelle operazioni di versamento della cauzione è onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico sul conto corrente indicato nel presente avviso in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del delegato sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte 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'offerente deve altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge con modalità telematica, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

OPERAZIONI DI VENDITA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il giorno 17 novembre 2026 alle ore 10:00 il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte, alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, all'avvio della gara con modalità telematica asincrona.

L'offerta presentata dall'interessato è irrevocabile. In caso di unica offerta, si procederà secondo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita. In caso di più offerte valide, si procederà a gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità asincrona di cui all'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

La gara avrà la durata di 48 ore, con inizio il giorno 17 novembre 2026, subito dopo l'apertura delle buste telematiche e la verifica di ammissibilità delle offerte, e terminerà il giorno 19 novembre 2026 alle ore 10:00, salvo eventuali prolungamenti.

Durante la gara i partecipanti ammessi potranno formulare esclusivamente online offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica. Il gestore 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 di ventiquattro prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.

L'esito della gara sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

In caso di mancata aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a ordinare al gestore della vendita di dare immediata disposizione all'Istituto di credito convenzionato per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici non resisi aggiudicatari sul conto con codice IBAN indicato nell'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine contenuto nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione. Il termine è perentorio e non prorogabile, dilazionabile o rateizzabile.

Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato, acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 - Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31, IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101 (TRIB. LATINA - SEZ. ESEC. IMMOBILIARI - DEP. CAUZ. IMM. E SALDO PREZZO).

Nel medesimo termine l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di vendita, quantificate forfettariamente nell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversa quantificazione effettuata dal professionista delegato nell'avviso di vendita in considerazione della natura del bene, previa autorizzazione del G.E., a mezzo bonifico sul conto corrente presso Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 - Latina - Via Giosuè Carducci n. 17/31, IBAN IT 52 R 08327 14700 000000310102 (TRIB. LATINA - SEZ. ESEC. IMMOBILIARI - DEP. SPESE E PROCEDURE ESECUTIVE).

Ai sensi dell'art. 585, comma 5, c.p.c., l'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza o se superiore, entro centoventi giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione, il residuo prezzo di aggiudicazione, detratta una cauzione pari al 10%, nei limiti del credito dovuto all'istituto mutuante, e depositare l'eventuale residuo con le modalità indicate nel presente avviso, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

A tal fine, il creditore 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. Nel caso in cui la comunicazione del creditore non pervenga entro il termine prescritto, l'aggiudicatario sarà legittimato a versare quanto dovuto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente indicato dal delegato; ogni questione sull'attribuzione delle somme ricavate sarà rimessa alla fase distributiva.

In caso di inadempimento, anche solo parziale, all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; se il prezzo ricavato dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dall'ordinanza di vendita, e precisamente:

1. pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto;
3. pubblicazione tramite il sistema 'Rete Aste Real Estate' dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
4. pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto sul sito www.fallcoaste.it;
5. comunicazione di copia dell'avviso di vendita almeno trenta giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c. e al debitore.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano l'ordinanza di vendita, il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, e le vigenti norme di legge.

Terracina, 22 giugno 2026

Avv. Fabio Bersani