

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Giudice: Dott. Luca Venditto

Giudizio di divisione – R.G. n. 4350/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

(artt. 490, 569, 570, 571-574 e 591-bis c.p.c.; D.M. 26 febbraio 2015, n. 32)

Il sottoscritto **Avv. Paolo Centola**, nato a Orbetello (GR) il 3 gennaio 1971, C.F. CNTPLA71A03G088H, con studio in Latina, Via Custoza n. 3, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Latina e nell'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c., **nominato professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.**, nonché delegato a provvedere sulle eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590 e 591, comma 3, c.p.c., **con ordinanza di vendita del Giudice Dott. Luca Venditto del 24 giugno 2026** nel giudizio di divisione iscritto al R.G. n. 4350/2024, vista la disciplina della vendita telematica di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, al fine di procedere alle operazioni di vendita del compendio immobiliare oggetto di divisione, di seguito descritto,

RENDE NOTO

che il giorno **17/11/2026 alle ore 15:30**, presso il proprio studio in Latina (LT), Via Custoza n. 3, si procederà alla **vendita senza incanto** con modalità **telematica asincrona**, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** (gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**), del bene immobile di seguito descritto e meglio individuato nella relazione di stima in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

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, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, nonché le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate – 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.

Per gli immobili eventualmente realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'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 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**. Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura del delegato e a spese delle parti, mediante prelievo delle somme necessarie dal ricavato. Dalle ispezioni ipotecarie in atti, aggiornate al 20 novembre 2025, non risultano creditori iscritti e gli immobili risultano liberi da

gravami. Non risultano, altresì, trascrizioni di domande giudiziarie, sequestri o altri provvedimenti destinati a prevalere sul trasferimento coattivo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO (compendio indivisibile)

Piena proprietà, per l'intero, del seguente compendio immobiliare, costituente lotto unico e indivisibile, sito nel Comune di Terracina (LT), via Fratelli Rosselli n. 8:

- **Appartamento al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina al **foglio 203, particella 343, subalterno 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 539,70**; superficie commerciale di circa 128,00 mq; composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegni e tre balconi. L'unità si trova al primo piano di un fabbricato per civili abitazioni di cinque piani fuori terra (otto appartamenti e otto locali garage), servito da vano scala condominiale e lastrico solare comune.
- **Locale garage al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina al **foglio 203, particella 343, subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, rendita catastale € 115,48**; superficie commerciale di circa 50,00 mq; dotato di doppio accesso (pedonale dal vano scala condominiale e carrabile dal cortile mediante porta basculante).

Il fabbricato in cui il compendio è inserito è stato realizzato in epoca compresa **tra il 1960 e il 1965**, e dunque anteriormente al 1° settembre 1967 (con conseguente applicabilità del regime di cui all'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985).

Provenienza: gli immobili sono pervenuti agli attuali comproprietari per **successione ereditaria** apertasi in data 27 settembre 2023, con dichiarazione di successione registrata l'11 dicembre 2023 e trascritta il 9 gennaio 2024; il bene era in precedenza pervenuto alla de cuius per atto di compravendita del 19 maggio 1965.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero da persone e cose e non occupato, nella piena disponibilità della procedura, come accertato nella relazione di stima del C.T.U.

Oneri condominiali: il compendio è inserito in un contesto condominiale, con parti comuni (vano scala, corte e lastrico solare) e lavori condominiali di manutenzione straordinaria deliberati. Ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., le spese condominiali insolute relative all'anno in corso e a quello precedente graveranno sull'aggiudicatario in solido. [Importi da aggiornare a cura del delegato sulla base della situazione contabile rilasciata dall'amministratore.]

Condizioni economiche della vendita:

Prezzo base d'asta (valore d'asta/prezzo di riferimento): € 317.000,00 (Euro trecentodiciassettemila/00);

Offerta minima: € 237.750,00 (Euro duecentotrentasettemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo in caso di gara: € 6.000,00 (Euro seimila/00).

Si precisa che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Situazione urbanistica e catastale:

- Trattandosi di fabbricato la cui costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, si applica il regime di cui all'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985; l'accesso agli atti presso il Comune di Terracina non ha prodotto esiti documentali.
- Appartamento (sub. 9): sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata il 4 maggio 1970; è stata riscontrata la sola difformità consistente nel lieve spostamento del posizionamento di due porte

interne (una del soggiorno e una della cucina), del tutto marginale e priva di rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.

- Locale garage (sub. 8): pienamente conforme sia al primo accatastamento sia alla planimetria depositata il 4 maggio 1970.
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.): l'appartamento risulta in classe energetica "F" (EPgl,nren 130,20 kWh/mq anno), come da A.P.E. in atti depositata presso la Regione Lazio (Prot. n. 326203 del 20 ottobre 2025). Il locale garage (cat. C/6) non è soggetto all'obbligo di attestazione.

* * * *

Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare 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, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro le ore 13:00 del giorno 16/11/2026, inviandole all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Il termine per la presentazione delle offerte scade in giorno non festivo e con esclusione del sabato. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015), ovvero, in alternativa, trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente ai sensi degli artt. 12, comma 4, e 13 del medesimo decreto, nel qual caso la trasmissione sostituisce la firma digitale, sempre che il gestore attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e domicilio dell'offerente; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non gli sia stato attribuito il codice fiscale italiano, dovrà indicare il codice fiscale o analogo codice identificativo rilasciato dall'autorità del Paese di residenza, antepoendo il codice del Paese assegnante (ISO 3166-1 alpha-2); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta è sottoscritta dal genitore, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 (che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, pari al 75% del prezzo base) e il termine per il relativo pagamento;
- 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), redatta sui moduli reperibili sul sito www.tribunale.latina.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione);
- se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del sottoscrittore, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad es. certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti in favore del sottoscrittore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di erogazione di mutuo in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

Versamento della cauzione:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente dedicato alla ricezione delle cauzioni, gestito – ai sensi dell'ordinanza di delega – dal gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, avente il seguente **IBAN: IT93 B 03268 22300 052849400440**. Il versamento dovrà recare la causale **"Giudizio di divisione R.G. n. 4350/2024 – lotto unico – versamento cauzione"** e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo, in ogni caso, entro il giorno precedente quello fissato per la vendita telematica. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Qualora, all'atto della verifica di ammissibilità delle offerte e di deliberazione sulle stesse, il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto dedicato secondo la tempistica predetta, 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 (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematica, salvo esenzione; il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, entro tre giorni lavorativi. L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.

Esame delle offerte, gara e aggiudicazione:

Il professionista delegato è costituito **referente della procedura** ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c), del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32. Nel giorno fissato per la vendita il delegato procederà alla **verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte** pervenute, alla **deliberazione** sulle medesime e all'eventuale **avvio della gara** tra gli offerenti, con le modalità di seguito indicate.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato

solo nella data e all'orario fissati per la vendita. La partecipazione degli offerenti avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del predetto sito, con le credenziali personali e le istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita. Anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di **unica offerta valida**, il bene verrà aggiudicato qualora il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, purché non inferiore all'offerta minima (75%), il professionista delegato potrà far luogo alla vendita salvo che ritenga, in base a circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente nel verbale, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a **gara telematica** tra gli offerenti con modalità **asincrona** sul prezzo più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo), ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32/2015. La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte e il vaglio di ammissibilità, con rilanci minimi non inferiori all'importo sopra indicato.

La gara avrà la durata di ore 48 (quarantotto), salvo prolungamenti: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza, il termine sarà prolungato automaticamente di ulteriori 15 (quindici) minuti, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, **per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di 6 (sei) ore.**

Il bene verrà aggiudicato qualora il prezzo finale risultante all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base d'asta; qualora inferiore, purché non inferiore all'offerta minima, si procederà secondo i criteri sopra indicati. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara sarà effettuata dal professionista delegato nel giorno immediatamente successivo (non festivo) alla scadenza del termine di gara. L'esito, anche se già desumibile dal portale del gestore, sarà comunicato dal professionista delegato a ciascun offerente ai relativi indirizzi di posta elettronica certificata.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi, in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata; a parità di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità di termine, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Versamento del saldo prezzo e delle spese:

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza o se superiore, entro **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (termine perentorio, non prorogabile, dilazionabile o rateizzabile, e non soggetto a sospensione feriale), mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato, ovvero mediante consegna al delegato di assegno circolare non trasferibile intestato all'ausiliario e seguito dal numero del giudizio. Nel medesimo termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese di trasferimento del bene, quantificate forfettariamente nella misura del **20% del prezzo di aggiudicazione**, salvo successivo conguaglio se necessario.

In caso di mancato versamento nel termine stabilito, il Giudice, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, e il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

* * * *

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. 1° 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'aggiudicazione, il residuo prezzo, nei limiti del credito dell'istituto, depositando l'eventuale residuo con le modalità indicate e trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche: nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile dalla maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato Avv. Paolo Centola, C.F. CNTPLA71A03G088H, con studio in Latina (LT), Via Custoza n. 3 (Tel. 0773 488783 – PEC avvpaolocentola@cnfpec.it – e-mail avvpaolocentola@gmail.com).

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione è possibile contattare **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ai seguenti recapiti: numero verde 848.58.20.31; centralino 0586/20141; e-mail assistenza@astetelematiche.it (attivi dal lunedì al venerdì, ore 9:00-12:00 e 15:00-17:00).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione di stima e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica" del gestore e nei relativi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza; l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (classe "F") è in atti e allegato alla relazione di stima.

Pubblicità della vendita (art. 490 c.p.c.):

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione del C.T.U. (comprese fotografie e planimetrie, epurate da ogni riferimento alle parti e ad ogni dato personale), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it, con contestuale pubblicità sul sito del Tribunale www.tribunale.latina.giustizia.it e sul sito distrettuale www.giustizia.lazio.it;
- comunicazione di copia dell'avviso di vendita alle parti, almeno 30 giorni prima della vendita.

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

Latina, 03/07/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Paolo Centola
(documento sottoscritto digitalmente)