

Tribunale di Latina
Fallimento: RG n. 45/02
Fallimento: RG n. 136/02

Giudice Delegato: Dott. Marco Pietricola
Curatore fallimento n.45/02: Dott. Alberto Polonio
Curatore fallimento n.136/02: Dottoressa Nora Cacciotti

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l.f. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalle due procedure in epigrafe della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

Premesso che

- il Tribunale di Latina con Sentenza del 7.3.2002 n.56 ha dichiarato il fallimento n. 45/02 r.g.;
- il Tribunale di Latina con Sentenza del 14.11.2002 n.163/02 e del 20.5.2004 n. 69/04 ha dichiarato il fallimento n. 136/02 r.g.;
- nell'attivo delle due procedure, sono stati appresi i diritti di proprietà dei 13/15 dell'intero dei beni immobili inseriti nei tre lotti di seguito descritti;
- è necessario porre in vendita i beni immobili appresi dalle due procedure ciascuna per diritti appresi all'attivo concorsuale sicché, nell'ottica di una migliore, celere e proficua soddisfazione dei creditori, si intende dare seguito ad un'asta competitiva unitaria tra i due fallimenti con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;
- Le procedure concorsuali pongono in vendita, congiuntamente e per i rispettivi diritti acquisiti all'attivo, esclusivamente le quote indivise complessivamente pari a 13/15 dell'intero diritto di proprietà degli immobili descritti nei lotti 1, 2 e 3. In particolare:
 - il Fallimento n. 45/2002 pone in vendita la quota indivisa di 11/15;
 - il Fallimento n. 136/2002 pone in vendita la quota indivisa di 2/15.

La residua quota indivisa di 2/15 risulta intestata a soggetto non fallito estraneo alle procedure concorsuali, e non forma oggetto della presente vendita. Pertanto, l'aggiudicatario acquisterà esclusivamente la quota indivisa complessiva di 13/15, divenendo comproprietario degli immobili insieme alla titolare della quota residua di 2/15, senza che l'aggiudicazione possa produrre effetti traslativi o ablativi sulla quota appartenente al soggetto estraneo.

AVVISA

che il giorno **09/12/2026 alle ore 12:00** si procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni generali di partecipazione pubblicate sul sito www.astetelematiche.it ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, pesi, 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 e/o nella relazione notarile, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Diritti di 13/15 sull'intero relativi al locale commerciale identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7 -11, Sub. 19-1, Zc. 1, Categoria C1, Graffato posto al piano T di un fabbricato condominiale ubicato in Latina - Via Cesare Battisti n° 21/23, superficie lorda 633,35 mq., superficie netta 537,55 mq.

Il lotto è posto in vendita per la sola quota indivisa di 13/15 dell'intero diritto di proprietà, così ripartita tra le procedure: quota indivisa di 11/15 appartenente al Fallimento n. 45/2002 e quota indivisa di 2/15 appartenente al Fallimento n. 136/2002. La quota residua di 2/15, intestata a soggetto non fallito, non è compresa nel presente lotto e resta estranea alla vendita. La vendita ha quindi ad oggetto un diritto indiviso e non l'intero immobile. L'aggiudicatario subentrerà nella comunione relativamente alla quota complessiva di 13/15 oggetto di trasferimento.

L'immobile risulta vuoto e non occupato, presenta la necessità di alcuni interventi di manutenzione, tipici degli immobili non occupati da tempo. Alcuni vetri delle finestrate a nastro ai piani superiori sono da sostituire ed è da verificare la tenuta alle infiltrazioni degli infissi della copertura/lucernaio e delle finestrate. La pavimentazione dei soppalchi, così come i gradini delle scale, realizzati con assi di legno montate su orditura e struttura in acciaio, deve essere verificata per testarne la resistenza e la stabilità; il legno ha necessità di essere trattato ed eventualmente verniciato. Tutte le superfici verticali delle murature e della struttura in acciaio devono essere trattate e verniciate. I rivestimenti in cartongesso vanno anch'essi verificati e sostituiti nelle parti deteriorate. Al piano terra la muratura portante necessita di un intervento di deumidificazione a causa di evidenti e diffuse tracce di umidità da risalita. L'impianto elettrico deve essere revisionato in quanto, allo stato attuale, non è possibile garantirne l'efficienza e la rispondenza ai requisiti di legge e di sicurezza. Deve essere verificata la possibilità di ripristinare il servizio igienico (wc) di cui il locale è privo. Si evidenzia inoltre che i locali adibiti a esposizione e/o vendita, come negozi con superficie lorda superiore a 400 mq., inclusi spazi di servizio e depositi, sono soggetti al controllo dei Vigili del Fuoco. L'unità immobiliare in questione rientra dunque in questa tipologia e sarà necessario seguire le indicazioni dettate dalla normativa antincendio e da quanto sarà prescritto dal comando provinciale dei V.V.F. di Latina. Occorre realizzare un impianto termico per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo; risulta necessario anche realizzare un buon sistema di areazione e ventilazione meccanica.

Unità immobiliare con destinazione negozio situata nella centralissima via C. Battisti n° 21/23, distinta in Catasto al F. 143 p.lle 7 e 11 sub 19 e 1, categoria C/1. Risulta composto da un ambiente al piano terra sul fronte strada, collegato ad altro ambiente sul retro, molto ampio a sviluppato a tutta altezza nella zona centrale, con due piani soppalcati che si affacciano sulla zona centrale.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero. L'aggiudicatario acquista la quota indivisa di 13/15 nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova e dovrà curare, a propria cura e spese, le eventuali iniziative necessarie per ottenere l'immissione nel possesso, anche mediante azioni giudiziarie, restando salvi i limiti derivanti dalla comproprietà della quota di 2/15 appartenente a comproprietario non fallito quindi estraneo alle due procedure concorsuali (fall.45/02 e fall.136/02).

Situazione urbanistica e catastale:

Locale commerciale ubicato a Latina - Via Cesare Battisti n° 21/23, piano Terra Unità immobiliare con destinazione negozio situata nella centralissima via C. Battisti n° 21/23, distinta in Catasto al F. 143 p.lle 7 e 11 sub 19 e 1, categoria C/1. Risulta composto da un ambiente al piano terra sul fronte strada, collegato ad altro ambiente sul retro, molto ampio a sviluppato a tutta altezza nella zona centrale, con due piani soppalcati che si affacciano sulla zona centrale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7 -11, Sub. 19-1, Zc. 1, Categoria C1, Graffato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (13/15). Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto della presente stima, ricade nella "Zona R" di PRG, comprensorio "R/O", del P.R.G. vigente del Comune di Latina. La variante all'art. 3 del P.R.G. del Comune di Latina, al co. 6 specifica che l'individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati costruiti, con licenza edilizia o concessione, anteriormente alla data del 25/03/1982, può avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione, anche da altri documenti probanti, compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex legge 15/68. L'intero fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, in quanto l'area urbana (Tav. 35 B del PTPR) è inserita tra gli "insediamenti urbani storici e territori contermini". Vincolo Sismico L'area è dichiarata simica (Zona 3A) ed è soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Nel corso delle indagini eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Latina si sono rinvenuti i titoli edilizi sotto riportati, attestanti la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, che è stato edificato in virtù della Autorizzazione prot. n° 15099 del 13/09/1949. In data 28/01/1950 con protocollo n° 916 è stata autorizzata la Variante per la sopraelevazione del fabbricato. Il 20/11/1956 viene autorizzata l'Abitabilità con protocollo n° 35993. Con Licenza di costruzione n° 46286 del 20/12/1962, rinnovata con prot. 21346 del 19/06/1964, il permesso per l'ampliamento del locale commerciale al piano terra. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si è in possesso di informazioni riguardo la costituzione o meno del condominio, né in merito all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui singoli beni.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 1.221.743,46 (Euro unmilione duecentoventunomilasettecentoquaratre//46),

Offerta minima: € 916.308,00 (Euro novecentosedicimilatrecentotto//00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 24.500,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta a imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 2

Diritti di 13/15 sull'intero relativi all'appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7-12 sub 28-14, Zc. 1, Categoria A3, Graffato posto al piano 1 di un fabbricato condominiale ubicato in Latina - Via Cesare Battisti n° 19, superficie lorda 155,85 mq., superficie netta 116,55 mq.

Il lotto è posto in vendita per la sola quota indivisa di 13/15 dell'intero diritto di proprietà, così ripartita tra le procedure: quota indivisa di 11/15 appartenente al Fallimento n. 45/2002 e quota indivisa di 2/15 appartenente al Fallimento n. 136/2002. La quota residua di 2/15, intestata a soggetto non fallito, non è compresa nel presente lotto e resta estranea alla vendita. La vendita ha quindi ad oggetto un diritto indiviso e non l'intero immobile. L'aggiudicatario subentrerà nella comunione relativamente alla quota complessiva di 13/15 oggetto di trasferimento.

L'appartamento si trova al primo piano della palazzina in via Cesare Battisti n° 19 a Latina. L'appartamento, distinto in catasto al F. 143 Part. 7-12 sub 28-14 Graffato, è servito dal corpo scala interno, che serve anche l'appartamento posto al piano superiore (anch'esso acquisito al Fallimento e distinto in catasto al F.143 p.la 7 sub 29) oltre ad altre unità immobiliari estranee alla procedura. La palazzina non è servita da ascensore; il corpo scala si trova in cattive condizioni di manutenzione: la tinteggiatura si è completamente deteriorata e scolorita; in molti punti l'intonaco appare deteriorato e non coeso con la muratura sottostante e appare completamente da sostituire con un adeguato strato di intonaco nuovo; in più punti la muratura presenta fessurazioni profonde, causate anche dallo strato coprifermo non più aderente alle armature; gli infissi presentano la necessità di manutenzione; la pavimentazione e l'impianto elettrico di illuminazione andrebbero verificati e nel caso sostituiti e/o integrati. L'appartamento che compone il lotto n° 2, appare ristrutturato da non molto tempo e vi sono state apportate modifiche che, pur avendone migliorato la funzionalità e la qualità estetica e architettonica, non risultano essere state autorizzate da alcun atto amministrativo. Tra le trasformazioni effettuate, risulta la chiusura parziale del terrazzo posteriore, dove sono state ricavate alcune stanze che vengono utilizzate come stanze pluriuso e di servizio. Questa modifica ha comportato un aumento di Superficie utile con conseguente aumento della volumetria, che appare difficile poter regolarizzare o sanare. Anche questa unità immobiliare presenta la necessità di un intervento di manutenzione. La parte ampliata attraverso la chiusura del terrazzo, presenta un problema di condensa e di umidità causa del deteriorarsi dell'intonaco e della presenza di muffa sulle pareti e sul soffitto. Nelle stanze interne, alcuni punti presentano tracce di condensa e un principio di distacco dell'intonaco, soprattutto in prossimità dello strato coprifermo della struttura. Gli impianti non risultano essere stati certificati e non è disponibile la loro dichiarazione di conformità. Bisognerà intervenire sulle facciate dell'intera palazzina che hanno la necessità di essere ritinteggiate.

Disponibilità del bene:

L'immobile risulta occupato senza titolo e l'immissione nel possesso anche a mezzo di azioni giudiziarie, dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario, restando la procedura totalmente estranea a tali incombenze. L'aggiudicatario acquista la quota indivisa di 13/15 nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova e dovrà curare, a propria cura e spese, le eventuali iniziative necessarie per ottenere l'immissione nel possesso, anche mediante azioni giudiziarie, restando salvi i limiti derivanti dalla comproprietà della quota di 2/15 appartenente a comproprietario non fallito quindi estraneo alle due procedure concorsuali (fall.45/02 e

fall.136/02).

Situazione urbanistica e catastale:

Appartamento situato nella centralissima via C. Battisti, posto al 1° piano di una palazzina a 2 piani con al piano terra attività commerciali e ai piani superiori unità abitative. Distinto in Catasto al Foglio 143 particelle 7-12 sub 28-14 Graffato. Risulta composto da salone, cucina, 2 bagni e 2 camere da letto, locale relax/multiuso, terrazzo.

L'immobile di cui trattasi ricade nel la Zona "R" Comprensorio "R0" (ridimensionamento viario ed edilizio), nella quale è possibile intervenire esclusivamente mediante piani esecutivi, particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera superficie comprensoriale. Nel comprensorio "R0", il P.P.E. non è operativo, pertanto in esso vige la norma prevista dal P.R.G. che all'art. 3 co. 6 specifica quanto segue: "La individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati, costruiti con licenza edilizia o concessione anteriormente alla data del 25.03.1982, può avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione, anche da altri documenti probanti, compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex legge 15/68". L'intero fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, in quanto l'area urbana (Tav. 35 B del PTPR) è inserita tra gli "insediamenti urbani storici e territori contermini". Vincolo Sismico: l'area è dichiarata sismica (Zona 3A) ed è soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Nel corso delle indagini eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Latina si sono rinvenuti i titoli edilizi attestanti la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, che è stato edificato in virtù della Autorizzazione prot. n° 15099 del 13/09/1949. In data 28/01/1950 con protocollo n° 916 è stata autorizzata la Variante per la sopraelevazione del fabbricato. Il 20/11/1956 viene autorizzata l'Abitabilità con protocollo n° 35993, tuttavia, essendo stata nel corso degli anni soggetta a modifiche eseguite tra l'altro senza le necessarie autorizzazioni, l'agibilità rilasciata in origine nel 1956, si ritiene non essere più valida e che occorra una nuova agibilità riguardo lo stato attuale dell'immobile. Non risulta infine alcun atto amministrativo che riguardi i lavori di trasformazione dell'unità immobiliare originaria, che risultano quindi essere stati eseguiti in assenza di autorizzazione e in difformità dalla concessione edilizia originaria. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si è in possesso di informazioni riguardo la costituzione o meno del condominio, né in merito all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui singoli beni.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 181.635,67 (Euro centoottantunomilaseicentotrentacinque/00),

Offerta minima: € 136.227,00 (Euro centotrentasemiladuecentoventisette/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.650,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

LOTTO 3

Diritti di 13/15 sull'intero relativi all'appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 143, Part. 7 sub 29, Zc. 1, Categoria A3 posto al piano 2 di un fabbricato condominiale ubicato in Latina - Via Cesare Battisti n° 19, superficie lorda 145,45 mq., superficie netta 98,10 mq.

Il lotto è posto in vendita per la sola quota indivisa di 13/15 dell'intero diritto di proprietà, così ripartita tra le procedure: quota indivisa di 11/15 appartenente al Fallimento n. 45/2002 e quota indivisa di 2/15 appartenente al Fallimento n. 136/2002. La quota residua di 2/15, intestata a soggetto non fallito, non è compresa nel presente lotto e resta estranea alla vendita. La vendita ha quindi ad oggetto un diritto indiviso e non l'intero immobile. L'aggiudicatario subentrerà nella comunione relativamente alla quota complessiva di 13/15 oggetto di trasferimento.

L'appartamento si trova al secondo piano della palazzina in via Cesare Battisti n° 19 a Latina. L'appartamento è costituito dall'unione di due particelle originarie. La palazzina non è dotata di ascensore e gli appartamenti sono serviti dal corpo scala interno, che serve anche l'appartamento posto al piano primo, anch'esso acquisito al Fallimento. È distinto in catasto al F.143 p.lla 7 sub 29. Il corpo scala si trova in cattive condizioni di manutenzione: la tinteggiatura si è completamente deteriorata e scolorita; in molti punti l'intonaco appare deteriorato, non coeso e distaccato dalla muratura sottostante e sarebbe opportuno sostituirlo con un adeguato strato di intonaco nuovo; in più punti la muratura presenta fessurazioni profonde, soprattutto in corrispondenza dello strato coprifermo non più aderente alle armature; gli infissi presentano la necessità di manutenzione; la pavimentazione e l'impianto elettrico di illuminazione andrebbero verificati e nel caso sostituiti e/o integrati. L'appartamento che compone il lotto n° 3, appare ristrutturato da non molto tempo e vi sono state apportate modifiche che, pur avendone migliorato la funzionalità e la qualità estetica e architettonica, non risultano essere state autorizzate da alcun atto amministrativo. Tali modifiche appaiono comunque facilmente sanabili mediante semplici atti amministrativi, come la CILA in Sanatoria. Anche questa unità immobiliare presenta la necessità di un intervento di manutenzione, infatti presenta macchie di umidità dovute alla presenza di condensa e a evidenti tracce di infiltrazione dal soprastante terrazzo di copertura. In alcuni punti è evidente un distacco dello strato dell'intonaco dal supporto murario, soprattutto in prossimità dello strato coprifermo della struttura. Gli impianti non risultano essere stati certificati e non è disponibile la loro dichiarazione di conformità. Il terrazzo posto sul retro necessita di manutenzione delle soglie in travertino e delle ringhiere e delle pareti. Bisognerà intervenire sulle facciate dell'intera palazzina che hanno la necessità di essere ritinteggiate.

Disponibilità del bene:

L'immobile risulta occupato senza titolo e l'immissione nel possesso anche a mezzo di azioni giudiziarie, dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario, restando la procedura totalmente estranea a tali incombenze. L'aggiudicatario acquista la quota indivisa di 13/15 nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova e dovrà curare, a propria cura e spese, le eventuali iniziative necessarie per ottenere l'immissione nel possesso, anche mediante azioni giudiziarie, restando salvi i limiti derivanti dalla comproprietà della quota di 2/15 appartenente a comproprietario non fallito quindi estraneo alle due procedure concorsuali (fall.45/02 e fall.136/02).

Situazione urbanistica e catastale:

Appartamento posto al 2° piano di una palazzina a 2 piani situata nella centralissima via C. Battisti al n° 19. L'unità abitativa si è formata dalla unificazione di 2 unità abitative ed è distinta in catasto al F 143 particella 7 sub 29. Risulta composto da salone, cucina, 2 bagni e 2 camere da letto e un terrazzo.

L'immobile di cui trattasi ricade nella Zona "R" Comprensorio "R0" (ridimensionamento viario ed edilizio), nella quale è possibile intervenire esclusivamente mediante piani esecutivi, particolareggiati o di lottizzazione estesi all'intera superficie comprensoriale. Nel comprensorio "R0", il P.P.E. non è operativo, pertanto in esso vige la norma prevista dal P.R.G. che all'art. 3 co. 6 specifica quanto segue: "La individuazione della destinazione d'uso dei fabbricati, costruiti con licenza edilizia o concessione anteriormente alla data del 25.03.1982, può avvenire oltre che dai provvedimenti emessi dalla pubblica amministrazione, anche da altri documenti probanti, compresa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà reso ex legge 15/68". L'intero fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, in quanto l'area urbana (Tav. 35 B del PTPR) è inserita tra gli "insediamenti urbani storici e territori contermini". Vincolo Sismico: l'area è dichiarata sismica (Zona 3A) ed è soggetta alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Nel corso delle indagini eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di Latina si sono rinvenuti i titoli edilizi attestanti la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, che è stato edificato in virtù della Autorizzazione prot. n° 15099 del 13/09/1949. In data 28/01/1950 con protocollo n° 916 è stata autorizzata la Variante per la sopraelevazione del fabbricato. Il 20/11/1956 viene autorizzata l'Abitabilità con protocollo n° 35993, tuttavia, essendo stata nel corso degli anni soggetta a modifiche eseguite tra l'altro senza le necessarie autorizzazioni, l'agibilità rilasciata in origine nel 1956, si ritiene non essere più valida e che occorra una nuova agibilità riguardo lo stato attuale dell'immobile. Non risulta infine alcun atto amministrativo che riguardi i lavori di trasformazione dell'unità immobiliare originaria, che risultano quindi essere stati eseguiti in assenza di autorizzazione e in difformità dalla concessione edilizia originaria. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. Non si è in possesso di informazioni in merito all'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sui singoli beni.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 168.994,47 (Euro centosessantotto miliocecentonovantaquattro/47),

Offerta minima: € 126.746,00 (Euro centoventiseimilasettecentoquarantasei/00), pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.400,00

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.

Regime fiscale: vendita soggetta imposte di registro e ipo-catastali

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nelle condizioni generali di partecipazione, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica.**

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

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, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta 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;
- 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 a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale 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 copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, 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 del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “RG N. 45/02 e 136/02 lotto __, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell’ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell’ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 09/12/2026 al 16/12/2026 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità 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 il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all’aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l’aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Offerte migliorative

Ai sensi dell’art. 107, comma 4^a, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall’aggiudicazione, pervenga alla Pec vendite@pec.astetelematiche.it formale offerta irrevocabile d’acquisto (con contestuale **deposito della cauzione del 30%** nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l’offerta migliorativa contenente l’aumento sopra indicato.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico "RG N. _____ lotto __, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire ai seguente indirizzo Pec: alberto.polonio@pec.commercialisti.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

A tal riguardo si precisa che le unità abitative descritte al lotto 2 ed al lotto 3 risultano occupate senza titolo e l'immissione nel possesso anche a mezzo di azioni giudiziarie, dovrà essere effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario, restando le procedure fallimentari totalmente estranea a tali incombenze.

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura. Dalla certificazione notarile aggiornata al 30.9.2026 risultano, con riferimento agli immobili oggetto dei tre lotti, le seguenti formalità:

- trascrizione di domanda giudiziale per revoca fallimentare eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Latina – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31.12.2002 al n. 22005 del registro particolare e al n. 31843 del registro generale;
- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento della procedura 45/2002, eseguita in data 20.3.2026 al n. 5420 del registro particolare e al n. 7162 del registro generale, riferita alla quota indivisa di 11/15 acquisita dalla relativa massa dei creditori;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 29.4.2026 al n. 1737 del registro particolare e al n. 11054 del registro generale, a favore di creditore ipotecario risultante dalle visure, contro comproprietaria non fallita, riferita alla quota indivisa di 2/15 di proprietà della medesima;
- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento della procedura 136/2002, eseguita in data 22.6.2026 al n. 12185 del registro particolare e al n. 16163 del registro generale, riferita alla quota indivisa di 2/15 acquisita dalla relativa massa dei creditori.

Le formalità sopra indicate devono essere valutate in relazione all'effettiva estensione del diritto trasferito. In particolare, la quota di 2/15 di proprietà della comproprietà non fallita, gravata dall'ipoteca giudiziale sopra indicata, non è compresa nella presente vendita. Il provvedimento di trasferimento e l'eventuale provvedimento di cancellazione delle formalità pregiudizievoli potranno riguardare esclusivamente le formalità cancellabili riferibili ai diritti oggetto della vendita, nei limiti e secondo le modalità stabilite dal Giudice Delegato e dal notaio incaricato del trasferimento. Non deve intendersi disposta, per effetto della presente vendita, la cancellazione automatica delle formalità gravanti sulla quota di 2/15 estranea alla procedura.

Il soggetto comproprietario non fallito è titolare della quota indivisa di 2/15 degli immobili oggetto dei lotti e non è parte delle procedure concorsuali che hanno disposto la presente vendita. La sua quota non è oggetto di trasferimento, non è compresa nel prezzo di aggiudicazione e non potrà essere oggetto di consegna, liberazione, cancellazione di formalità o altro effetto traslativo derivante dalla vendita concorsuale. L'aggiudicatario prende atto che, a seguito del trasferimento, la comunione sugli immobili permarrà tra l'aggiudicatario, quale titolare della quota complessiva di 13/15, e la signora comproprietaria non fallita, quale titolare della quota residua di 2/15. Ogni eventuale regolazione dei rapporti di comunione, compreso lo scioglimento della comunione, l'uso del bene comune, la gestione delle parti comuni e l'eventuale divisione, resterà estranea alla presente procedura di vendita e dovrà essere eventualmente definita tra gli aventi diritto nelle forme di legge.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio del Circondario di Latina, che verrà designato dai curatori.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

Il trasferimento conseguente all'aggiudicazione avrà ad oggetto esclusivamente la quota indivisa complessiva di 13/15 dell'intero diritto di proprietà, con imputazione del ricavato alle procedure secondo la seguente ripartizione: 11/15 al Fallimento n. 45/2002; 2/15 al Fallimento n. 136/2002. L'atto notarile dovrà indicare espressamente l'estensione della quota trasferita e la permanenza della quota indivisa di 2/15 in capo al soggetto non fallito. Le formalità ipotecarie, le trascrizioni e gli altri vincoli saranno oggetto di eventuale cancellazione esclusivamente nei limiti consentiti dalla legge e dal provvedimento del Giudice Delegato, con specifica distinzione tra le formalità riferibili alle quote trasferite e quelle riferibili alla quota di 2/15 estranea alle procedure.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissivo il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it (ove il soggetto specializzato sia incaricato di detto adempimento previa autorizzazione del G.D. e subordinatamente a idoneo censimento del soggetto specializzato sul registro di Cancelleria)
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: vendite@astegiudiziarie.it.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno 06/10/2026

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.