TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Sezione Fallimentare / Procedure da Sovraindebitamento

Procedura di Liquidazione Controllata N. 4 /2026 – Solito Ylenia

Giudice Delegato: Dott.ssa Tiziana Tinessa

Liquidatore: Dott. Nicola Astarita

Via Ariosto n.19 – Latina

Mail: studio.astarita@panservice.it

Pec: nicola.astarita@pec.commercialisti.it

Indirizzo Pec procedura proc04-26@pec.it

PROVVEDIMENTO DI NOMINA DI PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE VENDITE

Il sottoscritto Nicola Astarita, in qualità di Liquidatore nominato dal Tribunale di Latina nella procedura di Liquidazione Controllata in epigrafe indicata;

Premesso che

- con sentenza 24/2026 pubblicata 08.04.2026 , il Tribunale di Latina ha aperto la procedura di Liquidazione Controllata del sovraindebitamento ex art. 268 del Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza (CCII), nominando lo scrivente quale Liquidatore;

- ai sensi dell'art. 272 CCII, il Liquidatore provvede alla liquidazione dei beni compresi nel patrimonio della liquidazione, disponendo e disponendosi a porre in essere le attività di vendita della massa attiva in conformità al programma di liquidazione approvato

- nell'ambito delle operazioni di liquidazione, al fine di garantire la massima trasparenza, efficacia e celerità delle procedure di vendita forzata dei beni immobili/mobili registrati inclusi nella massa, lo scrivente, come già evidenziato nel programma di liquidazione presentato, reputa opportuno e necessario farsi coadiuvare da un professionista qualificato a cui delegare il compimento delle attività di vendita, in analogia a quanto previsto dalle disposizioni del codice di procedura civile e dalle prassi vigenti nel CCII;

- tra i beni compresi nel patrimonio di liquidazione del debitore risultano i seguenti beni:

1 - immobile sito nel comune di Latina in via A. Boito e censiti al Catasto:

- foglio 169, particella 1127, sub 56 Cat. C/6 23 mq2 reddito € 54,64
- foglio 169, particella 1127, sub 73 Cat. A/2 67 mq2 reddito € 278,89
- foglio 169, particella 1127, sub C/6 26 mq2 reddito 61,77

2 Autovettura marca Jeep Wrangler 2.8 cc, alimentazione Diesel Targa: EN 391 TV - Anno di immatricolazione: 07/12/2012 - Chilometraggio rilevato: 201.501 km

- è stato individuato, per specifica competenza ed esperienza nel settore delle vendite giudiziarie, il Professionista **La dott.ssa Maria Caterina Avvisati iscritta al n°164 dell' Albo Dott Commercialisti num.164.sez A, iscritta nell'elenco dei Professionisti delegati alle vendite del Tribunale di Latina,**

la quale ha manifestato la propria disponibilità all'accettazione dell'incarico e ha dichiarato l'assenza di cause di incompatibilità o conflitto di interessi

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, IL LIQUIDATORE

NOMINA E DELEGA

La dott.ssa Maria Caterina Avvisati con studio in Latina Viale dello Statuto,37 quale **Professionista Delegato alle operazioni di vendita** dei beni immobili e mobili registrati meglio descritti nel programma di liquidazione, affidando al medesimo l'esecuzione delle seguenti attività:

1. Esame della documentazione: controllare - ove necessario anche rinnovando le visure - la proprietà dei beni pignorati e la regolarità delle trascrizioni, informando senza indugio il liquidatore se i beni pignorati appartengano, anche solo in parte, a terzi 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); verifica dei titoli di proprietà, delle visure ipotecarie e catastali, nonché della relazione di stima redatta dall'esperto stimatore incaricato;
2. determinare il valore dei beni ai sensi dell'art. 568 terzo comma cod. proc. civ., tenendo conto della relazione di stima redatta redatta dal Geom. Muraro Cristian;
3. Redazione dell'avviso di vendita:
   Il professionista delegato provvederà a redigere l'avviso di vendita nel quale indicherà, tra l'altro, il bene 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 al presente incarico, 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 incarico; 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 incarico; 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;

4. **Adempimenti pubblicitari:**

Il delegato provvederà a rendere pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti:
1) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
2) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it;
3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dell'indicazione degli indirizzi dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4) pubblicazione, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione dell'esperto, comprese fotografie e planimetrie, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.fallcoaste.it in titolarità della società Zucchetti Software Giuridico srl;

La richiesta di svolgimento dei servizi di cui ai nn. 2) e 3) dovrà pervenire ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
La richiesta di svolgimento dei servizi di cui al n. 4) dovrà pervenire a Zucchetti Software Giuridico srl almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il professionista avrà cura, ed è quindi responsabile, di:
a) selezionare, durante l'attività di inserzione sul PVP, come portali di pubblicità dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati" www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it, garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero della corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati; le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;
b) selezionare durante l'attività di inserzione sul PVP come portali di pubblicità da "elenco altri siti" tutti gli altri siti web previsti al punto 3), oltre al sito web del Tribunale;
c) caricare sul PVP la documentazione preventivamente epurata dell'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008;
d) richiedere alle società incaricate lo svolgimento dei servizi previsti secondo le modalità ed i tempi sopra indicati, fornendo alle stesse la contabile di avvenuto pagamento dei servizi da effettuare ed i dati di intestazione della fattura;
e) verificare la correttezza della pubblicità su internet, richiedendo prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare;
f) provvedere a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 secondo comma cod. proc. civ. www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it;
g) inserire sul PVP entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;
Senza necessità di specifica autorizzazione 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 del debitore di cui, pertanto, non andranno menzionate le generalità.

5. 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 presentante 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 portale delle vendite pubbliche ed osservando le direttive in esso indicate

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) collegandosi ai siti web dell'Amministrazione di riferimento, 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 ventiquattro ore e non superiore a quarantotto, 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 spese e cura della procedura.

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. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del 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, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate, trasmettendo al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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.

6. 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 dell'esecuzione; 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 inferiore 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. 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 della procedura esecutiva.

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 notizierà tempestivamente il Liquidatore 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.

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 liquidatore nel presente incarico. Il professionista curerà entro cinque giorni dall'asta deserta l'inoltro al liquidatore di una relazione nella quale notizierà 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.

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 (es. apertura di libretto bancario dal quale risultino gli accessi al medesimo da parte del professionista delegato).

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 delibazione 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 e con autorizzazione sin d'ora al medesimo ad operare in tal senso sul conto corrente o sul libretto.

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

Esauriti i tentativi di vendita stabiliti nella presente delega, il professionista curerà senza ritardo l'inoltro al liquidatore di un'autonoma relazione nella quale riporterà il numero delle vendite tentate, il prezzo base d'asta di ciascuna e l'esisto 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 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 di pignoramento e quelli indicati in decreto ovvero tra le formalità da cancellare riportate nella documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ. e quelle indicate in decreto. Specificherà il regime patrimoniale dell'aggiudicatario se coniugato e allegherà l'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio che l'aggiudicatario dovrà fornire. La richiesta di applicazione di eventuali agevolazioni fiscali, verrà consegnata dall'aggiudicatario al delegato e da quest'ultimo prodotta ai competenti uffici. Il delegato

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 al pignoramento.

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 della procedura esecutiva. 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.

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.

* * * 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 Liquidatore

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.

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.

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

All'esito di tali attività, il delegato sottoporrà nota spese per la liquidazione del proprio compenso, avendo cura di riportare il valore a base del conteggio degli onorari in conformità ai parametri ministeriali e di indicare analiticamente le spese sostenute, distinguendo tra quelle da porre a carico dell'aggiudicatario e quelle che restano a carico della procedura. A tale nota sarà allegata tutta la documentazione afferente le spese vive di cui si chiede la liquidazione.

Il presente provvedimento viene comunicato al professionista incaricato per l'accettazione e trasmesso alla cancelleria del Giudice Delegato per opportuna conoscenza e per gli adempimenti di competenza.

Accettazione dell'incarico:

La invito a voler trasmettere al sottoscritto formale **dichiarazione di accettazione dell'incarico** e di assenza di cause di incompatibilità o conflitto di interessi, a mezzo PEC, entro il termine di 5 (cinque) giorni dal ricevimento della presente, al fine di consentire la tempestiva annotazione nel fascicolo telematico della procedura.

Per ogni necessità di coordinamento o per l'esame dei luoghi resto a Tua completa disposizione.

Con i migliori saluti.

Latina 07.10.2026

Il Liquidatore

Dott Nicola Astarita

(firmato digitalmente)

Si allega:

- Copia sentenza 24/2026 del 08.04.2026
- Copia piano di liquidazione
- Copia perizia ed allegati