TRIBUNALE DI LATINA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Elena Saviano

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 18/2025

AVVISO DI SECONDA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Maria Orsini, con studio in Priverno, Via San Giorgio n. 2, nominato professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 17 giugno 2026 resa nella procedura esecutiva n. 18/2025 R.G.E. (procedura nella quale il sottoscritto svolge altresì le funzioni di custode giudiziario), vista la legge 3 agosto 1998, n. 302, vista la legge 14 maggio 2005, n. 80, vista la legge 6 agosto 2015, n. 132, vista la legge 30 giugno 2016, n. 119, al fine di procedere alle operazioni di vendita del bene immobile di seguito descritto

PREMESSO CHE

- in data 03.11.2026 si è tenuto il primo esperimento di vendita senza incanto del compendio pignorato al prezzo base di € 187.328,00 (offerta minima € 140.496,00);
- detto primo tentativo di vendita è andato deserto, non essendo state presentate offerte d'acquisto nei termini e con le modalità prescritte dall'avviso di vendita;
- occorre pertanto procedere alla fissazione di un secondo esperimento di vendita con riduzione del prezzo base nella misura di un quarto (25%) rispetto al precedente, in conformità a quanto disposto dall'art. 591, comma 2, c.p.c. e dall'ordinanza di delega;

rende noto il seguente

AVVISO DI SECONDA VENDITA IMMOBILIARE

Il giorno **26 gennaio 2027** alle ore **16:00** presso il proprio studio sito in Priverno, Via San Giorgio n. 2 (ovvero presso altro luogo attrezzato situato nel circondario del Tribunale di Latina), si procederà, con le modalità della vendita telematica asincrona, alla vendita del bene immobile di seguito descritto, meglio individuato in ogni sua parte nella relazione di stima dell'esperto in atti, nel rispetto della normativa di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 (emanato ai sensi dell'art. 161 ter disp. att. c.p.c.). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n.

47, come modificata e integrata dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona" ex D.M. 32/2015, pubblicato sul portale del gestore della vendita, ed a quelle indicate nei paragrafi che seguono.
Gestore della vendita telematica, individuato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 2, primo comma, lett. b), del D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, è **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** Il professionista delegato è costituito referente della procedura ai sensi dell'art. 2, primo comma, lett. c), del medesimo decreto.
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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 del bene. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto Unico – Appartamento sito in **Aprilia (LT), Via Giuseppe Di Vittorio n. 17**, posto al piano sesto di un fabbricato condominiale, con annessa soffitta posta al piano ottavo.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia, Foglio 45, Particella 1001, Subalterno 36, Categoria A/2, Classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 397,67.

Consistenza: superficie convenzionale complessiva di 117,08 mq.

Diritto e quota in vendita: piena proprietà per la quota di 1/1.

Stato di occupazione: l'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia integralmente alla relazione di stima dell'esperto, Arch. Giovanni Petrone, depositata in atti e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul portale del gestore della vendita telematica.

Valore d'asta/prezzo di riferimento: € 140.496,00 (centoquarantamilaquattrocentonovantasei/00)

Offerta minima di acquisto: € 105.372,00 (centocinquemilatrecentosettantadue/00), pari al 75% del prezzo base.

Aumento minimo in caso di gara (non inferiore al 2% del prezzo base): € 3.000,00

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

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Dagli atti della procedura e dalla relazione di stima dell'esperto non risultano, oltre alle iscrizioni ipotecarie e alla trascrizione del pignoramento sopra richiamate (che saranno cancellate con il decreto di trasferimento a cura e spese della procedura), trascrizioni di domande giudiziarie né provvedimenti giudiziari (es. sequestri penali) destinati a prevalere sul trasferimento coattivo.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Laddove l'immobile sia abitato dal solo debitore esecutato, l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. non potrà essere emesso prima della sottoscrizione del decreto di trasferimento, salvo le ipotesi contemplate nella predetta norma. L'attuazione dell'ordine di liberazione avverrà a cura del custode e a spese della procedura, mentre il rilascio di cui all'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sarà eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 anche dalla scheda del lotto pubblicata sul portale del gestore della vendita telematica

www.astegiudiziarie.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 **12:00** del giorno **25 gennaio 2027**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

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 e trasmessa secondo una delle seguenti modalità alternative:

a) sottoscrizione con firma elettronica avanzata e trasmissione a mezzo di una casella di posta elettronica certificata, anche non intestata all'offerente, purché, in tal caso, venga allegata copia – anche per immagine – della procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dall'offerente al soggetto che trasmette l'offerta;

b) trasmissione diretta mediante una casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (c.d. PEC-ID) intestata all'offerente; in tal caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, del d.P.R. 11 febbraio 2005, n. 68, e che il gestore del servizio PEC attesti, nel messaggio o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità all'art. 13, commi 2 e 3, del D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta ed i relativi allegati vanno inviati esclusivamente all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia sopra indicato.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO (Codice di Riferimento dell'Operazione) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata

addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

a) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

- nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, anche copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta e del soggetto offerente, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è una società o persona giuridica: copia del documento da cui risultino i poteri (ad es. certificato del registro delle imprese), ovvero procura o atto di nomina che li giustifichi;
- se l'offerta è formulata da più persone: copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che effettua l'offerta.

b) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (copia della contabile di

avvenuto pagamento), con causale "versamento cauzione" senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura;

c) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo-valore"), salva la facoltà di produrla successivamente all'aggiudicazione e comunque prima del versamento del saldo prezzo.

CAUZIONE E IMPOSTA DI BOLLO

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente cauzioni intestato al Tribunale di Latina presso Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina, Via Giosuè Carducci n. 17/31, **IBAN IT 06 T 08327 14700 000000310104**, TRIB. LATINA – SEZ ESEC. IMMOBILIARI CONTO ASTA **causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura).** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

È onere esclusivo dell'offerente effettuare il bonifico in tempo utile perché l'accredito risulti visibile al momento delle determinazioni del professionista delegato sull'ammissibilità dell'offerta. In difetto di riscontro dell'accredito al momento della verifica, l'offerta sarà inderogabilmente considerata inammissibile, indipendentemente dal fatto che il pagamento sia stato effettuato.

L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge con modalità telematica (bonifico bancario o carta di credito), collegandosi ai siti web dell'amministrazione di riferimento; 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 di eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari, a cura del gestore della vendita telematica, mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta.

L'offerta presentata è irrevocabile.

ESAME DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e l'eventuale gara si svolgeranno tramite il portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (*www.astegiudiziarie.it*). Le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato esclusivamente nella data e nell'orario dell'udienza di vendita sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore, accedendo con le credenziali personali secondo le istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sull'indirizzo PEC o PEC-ID utilizzato per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche in caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
In presenza di un'unica offerta ammissibile, il professionista delegato procederà: a) all'accoglimento della medesima ed all'aggiudicazione del bene all'offerente, qualora il prezzo offerto sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento sopra indicato; b) all'accoglimento dell'offerta ed all'aggiudicazione del bene all'offerente anche qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, salvo che il professionista delegato ritenga sussistente, per circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente nel verbale, una 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.; in tal caso il professionista delegato fisserà un nuovo avviso di vendita, comunicandolo al Giudice dell'esecuzione, ovvero, in presenza di istanza di assegnazione, procederà alla relativa delibazione ed ai conseguenti adempimenti. Resta fermo, ove ne ricorrano i presupposti, il disposto dell'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.
In presenza di una pluralità di offerte valide si procederà a gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573, primo comma, c.p.c., con le modalità della vendita asincrona di cui all'art. 24 del D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di offerte di pari importo). La gara avrà luogo con rilancio minimo non inferiore al 2% del prezzo base sopra indicato e avrà la durata di **48 (quarantotto) ore**, con inizio il **26 gennaio 2027 alle ore 16:00** e termine alle ore **16:00** del **28 gennaio 2027**.
Qualora vengano effettuate offerte in aumento nei quindici minuti antecedenti la scadenza del termine, la gara sarà automaticamente prolungata di ulteriori quindici minuti, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori rilanci nel periodo di prolungamento, per un massimo di 24 (ventiquattro) prolungamenti e, quindi, per un totale di sei ore.
All'esito della gara, qualora la migliore offerta risulti inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento sopra indicato, il professionista delegato procederà comunque all'aggiudicazione del bene al relativo offerente, salvo che non siano

state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., nel qual caso procederà alla relativa delibazione ed ai conseguenti adempimenti.

Il giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara, il professionista delegato procederà alle determinazioni finali sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta e redigendo apposito verbale.

VERSAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario, il residuo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) sul conto Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina, Via Giosuè Carducci n. 17/31, **IBAN IT 75 Q 08327 14700 000000310101** (Trib. Latina – Sez Esec. Immobiliari – Dep Cauz. Imm e Saldo Prezzo), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza ovvero se superiore, entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione. Tale termine è perentorio e non è prorogabile, dilazionabile o rateizzabile, neppure dal Giudice dell'esecuzione.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento del bene, quantificate nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione (salva diversa quantificazione del professionista delegato, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione), mediante bonifico sul conto Banca di Credito Cooperativo di Roma, Agenzia 185 – Latina, Via Giosuè Carducci n. 17/31, **IBAN IT 52 R 08327 14700 000000310102** (Trib. Latina – Sez Esec. Immobiliari – Dep. Spese e Procedure Esecutive).

Laddove il bene risulti gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario (ai sensi del r.d. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal d.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero dell'art. 38 d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel medesimo termine, il prezzo residuo nei limiti del credito dovuto, detratta la cauzione del 10%, secondo le coordinate bancarie che saranno comunicate dal professionista delegato; in mancanza di comunicazione da parte del creditore fondiario nel termine assegnato, l'aggiudicatario sarà legittimato a versare quanto dovuto secondo le ordinarie modalità sopra indicate.

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

Le somme così versate verranno imputate, ai sensi dell'art. 1193 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, a titolo di multa, le somme versate a titolo di cauzione. Qualora il prezzo ricavato dalla vendita successiva, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587, comma 2, c.p.c.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (imposte di registro, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITÀ

La pubblicità della vendita è effettuata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso e della relazione di stima (con fotografie e planimetrie) sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e della relazione di stima sul sito *www.astegiudiziarie.it*;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it (Gruppo eBay);
- pubblicazione di virtual tour 360° dell'immobile sul sito *www.astegiudiziarie.it* (per gli immobili abitativi diversi da terreni, costruzioni non ultimate e ruderi);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso e della relazione di stima sul sito *www.fallcoaste.it* (Zucchetti Software Giuridico S.r.l.).

INFORMAZIONI E ASSISTENZA

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., sono eseguite dal professionista delegato si svolgono presso il suo studio.

Maggiori informazioni possono essere richieste al professionista delegato e custode giudiziario, Avv. Maria Orsini, con studio in Priverno, Via San Giorgio n. 2, tel. 0773904727 e-mail *mariaorsini73@libero.it.*

Per supporto tecnico nelle fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione alla vendita telematica è possibile contattare il gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A:

Tel: 058620141

AVVERTENZE FINALI

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, nell'ordinanza di vendita del 17 giugno 2026 e nel regolamento di partecipazione alla vendita telematica e relativi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Priverno, 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Orsini

Firmato digitalmente da: MARIA ORSINI
Ruolo: AVVOCATO
Data: 16/11/2026 11:08:25