

Tribunale di Bari
Liquidazione Giudiziale n. 144/2024 RG

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Cesaroni
Curatore: Avv. Rosalba Congedo

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. 216 C.C.I.I. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili di seguito indicati e

premesse che

- il Tribunale di Bari con Sentenza del 17/07/2024 ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale n. 144/2024
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno **01/04/2026 alle ore 10:00** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato 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 vendita 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 dei beni.

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

LOTTO UNICO

Diritti di 1/1 categoria Villa ubicata in Castellaneta Marina (TA) alla via Mare Spumeggiante n. 47, in catasto via Mare del Freddo n. 2 piano 1, vani 6,5 aree esterne 371,52.

Attualmente così distribuita: su n. 1 livello (piano rialzato), composta da ingresso/cucina/soggiorno, veranda chiusa, n. 5 ambienti adibiti a camera da letto (di cui n. 2 doppie) ed n. 2 servizi igienici, oltre ad un'area

pertinenziale esterna (giardino pavimentato) di consistenza pari a 371,52 mq, ad una loggia di consistenza utile pari a 27,06 mq e ad un lastrico solare esclusivo di superficie 180,82 mq, per una superficie commerciale complessiva pari a 239,47 mq.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Taranto (TA) – Catasto dei Fabbricati comune di Castellaneta:

- **foglio 125, particella n. 324, sub 7, categoria A/7, classe 2, vani 6,5, superficie catastale mq 174, aree scoperte mq166; r.c. € 654,61;**

Confinante nell'insieme con pianerottolo di piano, con altre proprietà su due lati, distacco con via Mare Spumeggiante e con area Comunale, s.a.

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"è stato realizzato, in prima battuta, con Concessione Edilizia n. 1981/1978 del 12.02.1979 completa di variante in corso d'opera, cui seguiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990 rilasciata con (prot. 00041 del 02/01/1986); la C.E. n. 1981/1978 del 12.02.1979, completa di variante in corso d'opera, (.), diversamente dalla C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990 che al momento risulta ufficialmente smarrita dal Settore Area Urbanistica del Comune di Castellaneta (TA) come da attestazione del 29.10.2025 (a firma dell'Istruttore amministrativo e del responsabile ad Interim III Area) rilasciata allo scrivente ed allegata, ad ogni buon conto, all'elaborato peritale di stima. (...) il cespite oggetto della presente procedura (...) risulta munito di Certificato di Abitabilità n. 02 del 10.01.1985."*

L'esperto evidenzia: *"Con riferimento alla valutazione della legittimità urbanistica del villino oggetto di stima, si ritiene opportuno procedere innanzitutto con un resoconto di quanto rinvenuto ed emerso nel corso delle operazioni peritali: in tale fase è stato possibile acquisire la planimetria catastale ed il solo titolo edilizio rappresentato dalla Concessione Edilizia n. 1981/1978 del 12.02.1979 (completa di variante in corso d'opera), ma non già l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Castellaneta (TA), ovvero la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990, smarrita dal Comune di Castellaneta (TA) come da attestazione dell'U.T.C. della città di Castellaneta (TA) allegata alla presente relazione peritale di stima. Per tali ordini di motivazioni, non è stato possibile, con l'incartamento reperibile e reperito, stabilire con assoluta certezza l'eventuale legittimità o meno della volumetria complessiva espressa dal villino oggetto di stima, atteso che risulta mancante, come esaurientemente già riferito, l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Castellaneta (TA), la C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990. Pertanto, in siffatto scenario, le conclusioni cui si giunge in tale elaborato, basate sulla scorta dell'esame e dell'analisi della documentazione ufficiale rinvenuta ed agli atti, potrebbero essere suscettibili di variazioni qualora il Comune di Castellaneta (TA) dovesse ritrovare la C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990, all'attualità smarrita. Ad ogni modo, sulla base del confronto tra la planimetria del cespite coinvolto nella massa fallimentare assentita con l'unico titolo edilizio che è stato possibile acquisire, ovvero la Concessione Edilizia n. 1981/1978 del 12.02.1979 e variante in corso d'opera, la planimetria catastale risalente ad un'epoca successiva rispetto a quella del titolo edilizio rinvenuto e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che, nell'attualità, quanto dichiarato nel titolo abilitativo agli atti (non l'ultimo rilasciato) **non corrisponde** al reale stato dei luoghi e **non coincide** con la planimetria catastale, con quest'ultima che comunque risale ad un'epoca successiva rispetto al titolo edilizio acquisito ed è stata richiesta dalla medesima ditta cui è stata rilasciata la C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990 smarrita dal Comune di Castellaneta (TA).*

In particolare, sono state riscontrate significative difformità di natura volumetrica costituite in primis dalla presenza del volume aggiuntivo costituito dalla veranda chiusa rappresentata nella planimetria catastale e non riscontrato nella C.E. n. 1981/1978 del 12.02.1979 con variante in corso d'opera ed in secundis da un più modesto incremento della volumetria relativa al servizio igienico della zona notte (entrambe queste volumetrie sub iudice sono rappresentate per un retino nella planimetria del villino redatta dallo scrivente c.t.u.). Si precisa che, sulla base di alcuni dati oggettivi, quali l'epoca della richiesta della planimetria catastale, successiva rispetto a quella del titolo edilizio C.E. n. 1981/1978 del 12.02.1979 con variante in corso d'opera, nonché la coincidenza tra il titolare della C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.01.1990 smarrita ed il titolare della richiesta dell'ultimo accatastamento agli atti il sottoscritto c.t.u. ha fondate ragioni di ritenere che nella suindicata C.E. in Sanatoria sia in realtà contemplata almeno la volumetria relativa alla veranda chiusa, ovvero quella di maggiore entità, anche con riferimento ad eventuali ripercussioni sulla fruibilità del cespite in caso di rimozione della stessa per mancanza di legittimità urbanistica. Naturalmente detta ipotesi avanzata dallo scrivente c.t.u. appare largamente verosimile, ma non possiede i caratteri della certezza in ragione dello smarrimento del titolo edilizio del 27.02.1990. Meno probabile che all'interno della C.E. in Sanatoria smarrita sia contemplato anche l'incremento di volumetria rappresentato dalle dimensioni maggiori del servizio igienico relativo alla zona notte, atteso che tale variazione non è stata riscontrata neanche nella planimetria catastale agli atti che, verosimilmente, rappresenta l'ufficializzazione, presso il Catasto, delle nuove volumetrie assentite con la C.E. in Sanatoria n. 60/S del 27.02.1990 smarrita. Si precisa che, secondo l'opinione dello scrivente c.t.u., in caso di eventuale sopralluogo di controllo e verifica del territorio da parte dei competenti vigili tecnici, difficilmente le volumetrie sub iudice potrebbero indurre il Comune di Castellaneta (TA) ad emettere ordinanze di demolizione, atteso che lo stesso Comune è reo dello smarrimento del titolo edilizio (presente formalmente nei registri del Comune, ma di fatto non reperibile in quanto smarrito) che potrebbe legittimarle, in tutto o in parte. In aggiunta, oltre tali possibili abusi di natura volumetrica, sono state riscontrate ulteriori difformità sia di natura distributiva, laddove la suddivisione degli ambienti su carta e la mancata presenza di una scala a chiocciola non collimano con quella effettiva rilevata in sede di sopralluogo e raffigurata nella planimetria redatta dallo scrivente c.t.u. allegata al presente elaborato peritale, sia relative ai prospetti del fabbricato, posto che alcune finestre e porte/finestre risultano difformi, per dimensioni e collocazione, rispetto a quanto indicato su carta. Per quanto attiene la sanabilità dell'abuso volumetrico rappresentato dalla realizzazione della veranda chiusa, nelle ipotesi che esso non sia contemplato all'interno del titolo edilizio smarrito dal Comune di Castellaneta (TA), è possibile affermare quanto segue: le leggi di riferimento in materia di sanabilità di abusi edilizi che prevedono incremento di volumetria, sono costituite dalla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" (in Suppl. Ord. alla G.U.R.I. del 2 marzo 1985, n. 53) e dal D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (in Suppl. Ord. n. 239 alla G.U.R.I. n. 245 del 20 ottobre 2001) come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, dalla Legge Semplificazioni n. 120/2002 e dal Testo coordinato con le modifiche della Legge 105/2004 di conversione del D.L. 69/2004 (salva casa) (si precisa che, all'uopo, non è stato possibile considerare altre leggi quali la L.R. n. 33/2007, il D. Lgs n. 28/2011 o la L.R. n. 13/2008, che prevedono premialità di tipo volumetrico in caso di particolari interventi edilizi, atteso che uno dei requisiti che devono essere posseduti dagli immobili per l'applicazione di tali leggi è la totale regolarità urbanistica ed edilizia della volumetria che costituisce il manufatto oggetto d'intervento). L'ultimo comma dell'art. 40 Mancata presentazione dell'istanza della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" così recita testualmente: (Omissis) Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge; in tali ipotesi, applicando tale disposizione all'ultima legge in materia di condoni ovvero il D.L. del 30 settembre 2003,

n. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, se ne conclude affermando che l'abuso volumetrico di cui in precedenza, non risulta sanabile, atteso che la data della ragione di credito, ossia la data della Sentenza di Fallimento (15 luglio 2024) è successiva rispetto alla data del 31 marzo 2003 entro cui dovevano essere state ultimate le opere abusive da condonarsi. Passando alla seconda legge di riferimento, il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, dalla Legge Semplificazioni n. 120/2020 e dal Testo coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa), in ragione dell'entità del presunto abuso (impossibile l'utilizzo della salva casa per le dimensioni del volume aggiuntivo), vanno applicati gli artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 che disciplinano le sanzioni relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzatorio, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo autorizzatorio o in totale difformità dallo stesso, interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e Accertamento di Conformità. Al comma n. 2 dell'art. n. 34 di detta legge, relativo ad interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, si precisa testualmente che:

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Nel caso di fattispecie, considerando che la demolizione della volumetria abusiva (la veranda chiusa) non pregiudicherebbe la staticità della restante parte assentita del manufatto, se ne conclude affermando che detto presunto abuso volumetrico non risulta sanabile e deve essere demolito a cura e spese del proprietario/aggiudicatario. Altresì, con riferimento alla difformità di tipo volumetrico relativa al servizio igienico della zona notte, in virtù della modesta entità dell'abuso rilevato (meno del 2% rispetto alla volumetria assentita), il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, dalla Legge Semplificazioni n. 120/2020 e dal Testo coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa), all'art. 34 bis precisa testualmente che: Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

Nel caso di fattispecie, considerando che la volumetria non legittima è pari all'1,0% circa rispetto a quella assentita con C.E. n. 1981/1978 del 12.02.1979 con variante in corso d'opera, se ne conclude affermando che, nelle ipotesi in cui tale abuso non sia contemplato nel titolo edilizio smarrito, lo stesso risulta sanabile presentando presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di Conformità (in sostanza una S.C.I.A. o un Permesso di Costruire tardivo ovvero ad opere già realizzate). In ultimo, in merito alla sanabilità delle difformità di natura distributiva e di prospetto, vale quanto segue: posto che esse non risultano classificabili fra gli abusi contemplati negli artt. 31 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali e 32 Determinazione delle variazioni essenziali del D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia come modificato dal D. Lgs n. 301

del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, le difformità come evidenziate e rappresentate risultano sanabili presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di Conformità (in sostanza una S.C.I.A. tardiva ovvero ad opere già realizzate). Con riferimento ai costi da sostenersi, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata pratica edilizia, in ragione dell'entità degli abusi rilevati, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, spese di demolizione, integrazione oneri di urbanizzazione, variazione catastale della nuova planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi, onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati (asseverazione Accertamento di Conformità, pratica Docfa per accatastamento planimetria), a circa 13.000,00/15.000,00 €.

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: € 290.000,00,

Offerta minima: € 217.500,00, 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: € 5.000,00

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 ad 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 proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola 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.

Si fa presente che l'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà 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. 144/2024 lotto unico 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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.

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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 01/04/2026 al 08/04/2026 e terminerà alle ore 10:00.

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.

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. 144/2024 lotto unico saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Si precisa che la parte aggiudicataria, nei termini sopra indicati, dovrà versare anche il 10% del prezzo di aggiudicazione da richiedere come fondo spese per il pagamento delle imposte di registro e ipo-catastali.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria 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 al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.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".

"Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato"

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".

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.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile (ove non a carico della procedura).

Si precisa che la parte aggiudicataria, nei termini sopra indicati, dovrà versare anche il 10% del prezzo di aggiudicazione da richiedere come fondo spese per il pagamento delle imposte di registro e ipo-catastali.

PUBBLICITÀ

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

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- 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
- email: 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, 22/01/2026

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.