

Tribunale di Cagliari
Procedura RG N. 13/2025

Giudice: Dott. Gaetano Savona
Professionista: Dott.ssa Daniela Pittaluga

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

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, incaricato della vendita dei beni immobili di seguito indicati,

premessso che

è necessario porre in vendita i beni immobili ivi indicati 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 **02/12/2026 alle ore 11:00** 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 n. 1

Nel Comune di Sassari (SS)

Per la piena ed intera proprietà

Immobile commerciale sito in Sassari, via Roma n. 166, piano terra, inserito in contesto urbano centrale a destinazione commerciale, con accesso diretto dalla pubblica via mediante porta a vetri e due ampie vetrate. L'unità immobiliare è composta da un primo ambiente destinato alla vendita, un disimpegno che conduce alla zona retrostante articolata in tre locali, oltre antibagno e bagno.

Le finiture sono di qualità sufficiente (pavimenti in laminato, infissi in alluminio e vetro, impianti sottotraccia); sono presenti evidenti fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni.

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Sassari – Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassari:

- Foglio 109, particella 2980, sub. 53, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 125 mq, superficie catastale 160 mq, rendita € 3.905,71.

Confini non presenti in perizia

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile è ubicato nel Comune di Sassari, in zona urbanistica B, sottozona B3 (tessuto urbano consolidato) e deriva dalla fusione di precedenti unità (subalterni originari 2 e 13).

La documentazione urbanistica risulta parziale in quanto parte degli atti comunali è andata distrutta a seguito dell'incendio dell'archivio del 2005; risultano disponibili i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 96 del 10/05/1963 per la realizzazione del fabbricato;
- Licenza di costruzione n. 72 del 12/02/1965 per modifiche al piano terra e primo;
- Certificato di abitabilità del 04/03/1965.

Poiché le planimetrie catastali storiche non sono quotate, non è possibile operare una verifica di conformità urbanistica di dettaglio, tuttavia, essendo l'edificio anteriore al 1° settembre 1967, è possibile dichiarare la liceità dell'unità immobiliare sulla base della planimetria catastale storica.

Si segnala soltanto la mancata rappresentazione dei gradini di ingresso interni al locale e delle finestre, senza variazioni tali da richiedere tuttavia una nuova planimetria.

Non vi è menzione in perizia di certificazioni di conformità degli impianti, né di attestato di prestazione energetica

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

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

Prezzo base: € 93.925,00

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: € 9.400,00

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

Si precisa infine che, oltre alle spese indicate al paragrafo 2) "Condizioni e termini di partecipazione alla procedura competitiva di vendita", **saranno a carico dell'aggiudicatario ulteriori costi ed oneri pari a euro 9.600,00, relativi alla cancellazione dei gravami insiti sull'immobile oggetto di vendita**, come da preventivo del notaio incaricato della redazione dell'atto di trasferimento.

Regime fiscale: vendita soggetta ad Iva con applicazione del meccanismo del reverse charge

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

LOTTO n. 2

Nel Comune di Cagliari

Per la piena ed intera proprietà

Immobile ad uso ufficio sito in via Giuseppe Mercalli n. 2, piano primo, inserito in complesso a destinazione produttiva/commerciale (zona urbanistica DG – zone D integrate con servizi generali), oltre n. 4 posti auto scoperti ubicati nel piazzale condominiale. L'unità immobiliare è accessibile da via Mercalli tramite vano scala e ascensore condominiale; è composta da ingresso su corridoio longitudinale, segreteria, quattro distinti locali ad uso ufficio e servizio igienico. Le finiture sono di qualità sufficiente (pavimenti in gres, pareti tinteggiate, infissi in alluminio), con presenza di infiltrazioni dalla copertura e lesioni agli intonaci.

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei Fabbricati del Comune di Cagliari:

- Sezione A, Foglio 14, particella 326, sub 13, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 6,

- consistenza 6,5 vani, superficie catastale 164 mq, rendita € 2.954,13;
- Sezione A, Foglio 14, particella 326, sub 18, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 35,95;
- Sezione A, Foglio 14, particella 326, sub 19, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 35,95
- Sezione A, Foglio 14, particella 326, sub 20, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 35,95
- Sezione A, Foglio 14, particella 326, sub 21, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 35,95

Confini non presenti in perizia

Disponibilità del bene: Libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile, ubicato nel Comune di Cagliari in zona urbanistica DG – zone D (produttive) integrate con servizi generali G, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 86/244 prot. 13769 del 01/10/1986, fascicolo 24887;
- Concessione Edilizia n. 34/96C prot. 4268 del 22/03/1996, fascicolo 24887;
- Variante alla Concessione Edilizia prot. 8405 del 19/06/1997, fascicolo 24887;
- Variante prot. 7421 approvata con integrazioni il 21/05/1998.

Dal confronto tra stato dei luoghi e progetto approvato emerge che l'unità immobiliare non è del tutto conforme all'ultimo progetto approvato per la presenza di lievi differenze metriche rientranti nella tolleranza edilizia e di diversa distribuzione interna;

Tali difformità risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria, con costo stimato in circa € 1.500 comprensivo di oneri tecnici e sanzioni, salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari.

Tali costi sono stati considerati nella determinazione del valore dei beni in vendita e pertanto rimarranno a carico dell'aggiudicatario

Per quanto riguarda i posti auto (sub da 18 a 21) seppur correttamente censiti catastalmente, non risultano rappresentati negli elaborati urbanistici approvati, circostanza che potrebbe richiedere verifiche e/o regolarizzazioni.

Si segnala inoltre che i suddetti posti auto risultano intestati catastalmente ad altra "denominazione sociale"; è necessaria pertanto la regolarizzazione dell'intestazione catastale; spese a carico dell'aggiudicatario.

Non vi è menzione in perizia di certificazioni impiantistiche, APE o certificato di agibilità.

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

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

Prezzo base: € 119.850,00

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: € 12.000,00

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.

Si precisa infine che, oltre alle spese indicate al paragrafo 2) "Condizioni e termini di partecipazione alla procedura competitiva di vendita", **saranno a carico dell'aggiudicatario ulteriori costi ed oneri pari a euro 12.200,00, relativi alla cancellazione dei gravami insiti sugli immobili oggetto di vendita,** come da preventivo del notaio incaricato della redazione dell'atto di trasferimento.

Regime fiscale: vendita soggetta ad Iva con applicazione del meccanismo del reverse charge

LOTTO n. 3

Nel Comune di Cagliari (CA)

Per la piena ed intera proprietà

Immobile commerciale sito in via Giuseppe Mercalli n. 2, sviluppato tra piano terra e piano secondo (sottotetto), oltre n. 3 posti auto scoperti.

L'immobile ha accesso da via Mercalli ed è composto al piano terra da locale commerciale con accesso diretto, retrobottega, disimpegno e servizio igienico, mentre al piano superiore è presente un locale sottotetto accessibile mediante scala esterna.

Il sottotetto si presenta come ambiente unico di altezza ridotta con struttura metallica e copertura in lamiera; è presente una porzione di terrazza scoperta. All'interno sono presenti numerosi beni mobili obsoleti (RAEE) da smaltire, a cura dell'aggiudicatario, con costo stimato indicativamente in € 15.000,00, costo detratto dal valore dell'immobile.

Il compendio oggetto della procedura risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei Fabbricati del Comune di Cagliari:

- Sezione A, Foglio 14, particella 326, sub 70, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 11, consistenza 124 mq., superficie catastale 137 mq, rendita € 6.826,73;
- Sezione A, Foglio 14, particella 326, sub 22, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 35,95;
- Sezione A, Foglio 14, particella 326, sub 23, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 35,95;
- Sezione A, Foglio 14, particella 326, sub 24, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 35,95;

Confini non presenti in perizia

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile ricade in zona urbanistica DG (zone produttive integrate con servizi).

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Cagliari:

- Concessione edilizia n. 86/244 prot. 13769 del 01/10/1986, fascicolo 24887;
- Concessione edilizia n. 34/96C prot. 4268 del 22/03/1996, fascicolo 24887;
- Variante alla concessione edilizia n. 34/96C prot. 8405 del 19/06/1997, fascicolo 24887;
- Ulteriore variante prot. 7421 approvata con integrazioni il 21/05/1998.
- DIA del 06/06/2003;
- Autorizzazione Edilizia n. 898/2005A prot. 18149 del 03/08/2005 Fascicolo 24887;
- DUAAP 4659/2012 per dichiarazione di agibilità (solo per sub. 70).

Dal confronto tra stato dei luoghi e titoli edilizi emergono difformità consistenti in diversa distribuzione interna, lievi scostamenti metrici e irregolarità relative al locale sottotetto (porzioni non conformi ai progetti). La regolarizzazione è possibile mediante accertamento di conformità, con costo stimato in circa € 2.500,00., a carico dell'aggiudicatario, essendo stato tale costo detratto dal valore dell'immobile,

Per quanto riguarda i posti auto (subb. 22-23-24), questi risultano censiti catastalmente, ma non rappresentati negli elaborati urbanistici approvati.

Sotto il profilo catastale, il bene è regolarmente accatastrato; tuttavia, per il sub 70 si rileva una non piena corrispondenza tra planimetria e stato dei luoghi (in particolare per il sottotetto), rendendo necessaria una variazione catastale stimata in circa € 500,00, da porre a carico dell'aggiudicatario, essendo stato tale costo detratto dal valore dell'immobile,

Non vi è menzione in perizia dell'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti, attestato di prestazione energetica o certificato di agibilità.

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

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

Prezzo base: € 221.000,00

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: € 22.100,00

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.

Si precisa infine che, oltre alle spese indicate al paragrafo 2) "Condizioni e termini di partecipazione alla procedura competitiva di vendita", saranno a carico dell'aggiudicatario ulteriori costi ed oneri pari a euro 19.200,00, relativi alla cancellazione dei gravami insiti sugli immobili oggetto di vendita, come da preventivo del notaio incaricato della redazione dell'atto di trasferimento

Regime fiscale: vendita soggetta ad Iva con applicazione del meccanismo del reverse charge

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it>. 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 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 previsto dalla legge;
- 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. e/o, se necessario, verbale dell'Assemblea dei soci);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile per l'acquisto in comproprietà (con indicazione delle relative quote) rilasciata dagli altri 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. 13/2025 lotto __, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre 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 e secondo la tempistica sopra indicati, 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 02/12/2026 al 09/12/2026, e terminerà alle ore 11:00.

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 90 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. 13/2025 lotto __, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

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.

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.

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

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

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, 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 rogito agli atti del Notaio Dott.ssa Giuditta Grilletti di Sant'Antioco (CA) .

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

3. PUBBLICITÀ

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

- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

4. 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, 28/09/2026

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.