



TRIBUNALE DI CAGLIARI

L.G. 2/2025

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Curatore Dott. Efisio Mereu

DISCIPLINARE/AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Siti in Cagliari

Mediante asta telematica in modalità sincrona

^^^^^^

4° Esperimento di vendita del giorno 10 dicembre 2026

Lotto n. 1

Il Curatore, Dott. Efisio Mereu,

- In esecuzione del programma di liquidazione dallo stesso redatto ai sensi dell'art. 213 CCII approvato dal Comitato dei creditori in data: 10 e 13 ottobre 2025 ed autorizzati dal Giudice Delegato gli atti liquidatori conformi al programma approvato;
- ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione giudiziale effettuare nel caso di specie la vendita, secondo modalità competitive mediante asta telematica attraverso la piattaforma www.astetelematiche.it;

AVVISA CHE

presso il proprio Studio Professionale sito in Cagliari, Via Sebastiano Satta n. 104, tramite il portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE - www.astetelematiche.it -

il giorno 10 dicembre 2026, alle ore 9,00, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

dei seguenti beni:

COMUNE DI CAGLIARI:

LOTTO N. 1	Piena proprietà dell'autorimessa ubicata all'interno del centro urbano di Cagliari nella via Abruzzi 28, piano S1. L'immobile è identificato al catasto fabbricati sez. A al Foglio 5, Part. 1352, sub 64, - Cat .C/6, classe 3, consistenza mq 871, rendita catastale € 3.598,68.
-------------------	--

	Al di sopra dell'autorimessa è ubicato un locale di sgombero composto da tre camere, con finestre e inferriate e bagno. Prezzo base: € 255.360,00 (oltre IVA se dovuta) Abusi: Presenza di abusi Sanabili Parti comuni: Sono parti comuni dell'autorimessa tutta la pilastrata (struttura portante della palazzina) e il solaio del soffitto (piano terra della palazzina). Offerta minima: Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione al primo esperimento di vendita non è efficace se è inferiore a € 191.520,00. Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 15.000,00. Si precisa che alla data della perizia (20 novembre 2023) l'immobile risultava libero
--	--

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: entro il **9 dicembre 2026**, giorno antecedente a quello fissato per la vendita.

Stipula dell'atto notarile, previo pagamento del saldo prezzo presso il Notaio che verrà individuato dagli organi della procedura concorsuale.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

AVVISA

- che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura con allegate le planimetrie catastali –redatta dal C.T.U. incaricato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare (identificata al n. 250/2022), Ing. Alessandro Ercoli a cui si rinvia per una più precisa descrizione degli immobili in vendita e con il più ampio e integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi/difformità sanabili e/o non sanabili, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, agibilità, ecc; l'elaborato peritale potrà/dovrà essere consultato dall'offerente su supporto cartaceo presso lo studio del curatore della procedura, o mediante accesso sul sito Internet: www.astegiudiziarie.it; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo anche in deroga all'art. 1538 c.c.;
- che 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 quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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;

- c. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- d. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura ma gli onorari del Notaio incaricato per l'espletamento di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- e. ogni eventuale adempimento necessario ad eliminare le irregolarità urbanistiche, quand'anche dovessero richiedere l'esecuzione materiale di opere, nonché di progettazione e presentazione degli elaborati e delle domande ad enti e/o autorità, graverà esclusivamente in capo alla parte aggiudicataria, che dovrà porlo in essere a proprie integrali cure e spese. L'offerente/aggiudicatario, sin d'ora, irrevocabilmente libera l'amministrazione della liquidazione giudiziale da ogni onere, adempimento e responsabilità in merito, anche per l'ipotesi in cui le richieste sanatorie non avessero esito positivo, accollandosi sin da ora la relativa alea e liberando l'amministrazione della procedura concorsuale da ogni responsabilità al riguardo.
- f. l'offerente/aggiudicatario accetta espressamente, laddove non fossero presenti, l'inesistenza di certificati di abitabilità / agibilità; a tal fine esonera l'amministrazione della liquidazione giudiziale dalla produzione degli stessi, liberandola da ogni responsabilità al riguardo.
- g. l'amministrazione della liquidazione giudiziale, inoltre, evidenzia che non è stata effettuata alcuna caratterizzazione dei terreni e/o fabbricati da parte degli enti competenti ovvero dalla società nei cui confronti è stata aperta la liquidazione giudiziale e di non potere, pertanto, escludere la presenza di rifiuti speciali nonché la presenza di materiale nocivo e/o di contaminazione. La presenza all'atto della aggiudicazione o comunque l'eventuale scoperta, anche successiva alla aggiudicazione, di rifiuti, di materiale nocivo e/o inquinante o di contaminazione in atto, anche se occulto, quand'anche dovesse incidere sul godimento del bene e/o anche inibirne, in tutto o in parte, la destinazione e seppur dovesse comportare oneri e costi di smaltimento, a norma di legge ed anche se superiore al prezzo di aggiudicazione, non darà diritto all'aggiudicatario di avanzare alcuna pretesa, diritto o credito né richiesta di risoluzione così come di riduzione del prezzo e/o risarcimento del danno verso l'amministrazione della liquidazione giudiziale, che è sin d'ora irrevocabilmente liberata da ogni responsabilità, spesa e costo; l'aggiudicatario, quindi, non potrà in alcun caso opporsi alla stipulazione del rogito notarile né sospendere o differire il pagamento del saldo prezzo. Sarà interamente a carico e onere dell'aggiudicatario tanto l'effettuazione della caratterizzazione quanto l'esecuzione di tutti gli eventuali interventi necessari alla bonifica, al ritiro e/o allo smaltimento di qualunque materiale e/o bene che verrà rinvenuto all'interno dell'unità immobiliare e/o ad essa adiacente; sarà quindi a totale carico e onere dell'aggiudicatario la messa in sicurezza ed il ripristino ambientale, nel rispetto di tutte le vigenti normative, senza poter per ciò avanzare alcuna pretesa, diritto, credito, rivalsa indennizzo o risarcimento ed alcuna azione giudiziale verso l'amministrazione della liquidazione giudiziale.

L'Offerente/Aggiudicatario, nell'accettare e fare proprio il presente Disciplinare, si accolla ogni alea in proposito.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- i prezzi sopra indicati sono da ritenersi oltre l'imposta sul valore aggiunto, laddove dovuta;
- il pagamento del saldo prezzo, unitamente all'imposta sul valore aggiunto se dovuta e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- gli ulteriori oneri fiscali/tributari dovuti dall'aggiudicatario dovranno essere corrisposti a mani del notaio che redigerà l'atto secondo preliminari accordi
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- l'immobile, salvo il caso (che, se sussistente, sarà indicato nel bando di vendita) in cui sia occupato da un terzo con titolo non opponibile alla liquidazione giudiziale, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura della liquidazione giudiziale;
- la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese. L'atto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura della liquidazione giudiziale ed a spese dell'aggiudicatario;
- l'amministrazione della liquidazione giudiziale non esclude la presenza di rifiuti speciali nonché la presenza di materiale nocivo e/o di contaminazione all'interno e/o nell'area adiacente al bene posto in vendita. La presenza all'atto dell'aggiudicazione o comunque l'eventuale scoperta, anche successiva all'aggiudicazione, di rifiuti di qualunque natura, di materiale nocivo e/o inquinante o di contaminazione in atto, anche se occulto, quand'anche dovesse incidere sul godimento del bene e/o anche inibirne, in tutto o in parte, la destinazione e seppur dovesse comportare oneri e costi di smaltimento, a norma di legge ed anche se superiore al prezzo di aggiudicazione, non darà diritto all'aggiudicatario di avanzare alcuna pretesa, diritto o credito né richiesta di risoluzione così come di riduzione del prezzo e/o risarcimento del danno verso l'amministrazione della liquidazione giudiziale, che è sin d'ora irrevocabilmente liberata da ogni responsabilità, spesa e costo; l'aggiudicatario, quindi, non potrà in alcun caso opporsi alla stipulazione del rogito notarile né sospendere o differire il pagamento del saldo prezzo. Saranno interamente a carico e onere dell'aggiudicatario l'esecuzione di tutti gli eventuali interventi necessari alla bonifica, al ritiro e/o allo smaltimento di qualunque materiale e/o bene che verrà rinvenuto all'interno dell'unità immobiliare e/o ad essa adiacente; sarà quindi a totale carico e onere dell'aggiudicatario la messa in sicurezza ed il ripristino ambientale, nel rispetto di tutte le vigenti normative, senza poter per ciò avanzare alcuna pretesa, diritto, credito, rivalsa indennizzo o risarcimento ed alcuna azione

giudiziale verso l'amministrazione della liquidazione giudiziale. L'Offerente/Aggiudicatario, nell'accettare e fare proprio il presente Disciplinare, si accolla ogni alea in proposito.

VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA

Gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta al curatore della liquidazione giudiziale che provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite all'immobile saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

In alternativa la richiesta di visita al bene potrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le 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 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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro il giorno 9 dicembre 2026** (giorno antecedente a quello della data fissata per la vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- ✓ il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, eccetto nel caso di offerta per persona da nominare o il caso di procura notarile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del

giudice tutelare, che dovrà essere allegata alla domanda. Se l'offerente è una persona giuridica, o comunque un ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, il nome del legale rappresentante;

- ✓ fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se si tratta di persona fisica. Se l'offerente è una società o un ente dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata e idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonché fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- ✓ 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 in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- ✓ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura nello stesso esperimento di vendita, potrà formulare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- ✓ l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- ✓ l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- ✓ il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- ✓ il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ copia della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del bollo telematico;
- ✓ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

2. 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-2 code dell'*International Organization for Standardization*.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno

degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale)

~~~~~

**All'offerta dovrà, inoltre, essere allegata:**

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Ove l'offerta riguardi più beni ai sensi di quanto sopra indicato (si rinvia alla paragrafo "Modalità di presentazione delle offerte e versamento delle cauzioni"), potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al bene di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato "**liquidazione giudiziale L.G. 2/2025**" al seguente IBAN IT 96 V 07096 04800 0000 000 17855, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Liquidazione Giudiziale 2/2025, lotto n. 1, 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 intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite 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](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà

cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del Giudice impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi ai sensi dell'art. 217 CCII, comma 1, 1° periodo; in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta (termini non soggetti a sospensione feriale).

### DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuate tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore 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](http://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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato ovvero non inferiore al prezzo minimo sopra indicato, il Curatore procederà all'aggiudicazione del bene all'unico offerente. L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 217 CCII, comma 1, 1° periodo.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona 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 ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo minimo d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo minimo d'asta.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 217 CCII, comma 1, 1° periodo.

Il gestore tecnico della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al Curatore. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminata la vendita, il Curatore procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); l'aggiudicatario dovrà versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico direttamente a mani del Notaio incaricato con il quale avrà cura di coordinarsi.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo, comporterà che il giudice delegato, con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli onorari del Notaio relativi alla predisposizione dell'atto. Le spese vive relative alle cancellazioni dei gravami sono a carico della procedura della liquidazione giudiziale, mentre gli oneri notarili relativi alle medesime cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE) se necessaria.

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

Il verbale delle operazioni di vendita verrà depositato dal curatore nel fascicolo della procedura in forma elettronica ai sensi dell'art. 216 CCII., informando contestualmente il Comitato dei Creditori ed i creditori che vantano privilegi speciali sull'unità immobiliare.

### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI**

In caso di aggiudicazione, il saldo prezzo (unitamente all'imposta sul valore aggiunto se dovuta) dovrà essere versato entro il termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, termine che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato alla liquidazione giudiziale. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non

incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. L'importo dovuto per oneri fiscali e spese, come detto, dovranno essere rimesse al Notaio con il quale l'aggiudicatario avrà cura di coordinarsi. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione al curatore al fine di consentire la corretta determinazione delle imposte.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante bonifico sul conto corrente della liquidazione giudiziale.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura.

### **PUBBLICITÀ**

Della vendita il curatore dovrà dare idonea pubblicità.

In tutti i casi mediante

- inserzione a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche
- pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),
- pubblicazione, per estratto, sul quotidiano "L'Unione Sarda", nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale;
- affissione all'immobile di un cartello con la dicitura "vendesì" e l'indicazione della sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) ed i recapiti del curatore o del suo ausiliario;

La pubblicità dovrà essere effettuata almeno TRENTA giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione sullo stato di occupazione, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome e recapito telefonico del curatore della liquidazione giudiziale, nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile, presenza di abusi sanabili/non sanabili. Copia dell'avviso di vendita deve essere notificata dal Curatore ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ., ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Maggiori informazioni potranno essere richieste al curatore:

Dott. Efisio Mereu, Via Satta 104, Cagliari – Tel 070.402420 mail [efisio.mereu@tiscali.it](mailto:efisio.mereu@tiscali.it)

Cagliari 25 luglio 2026

Il Curatore  
Dott. Efisio Mereu

