

DATA ASTA: 15/07/2025 ORE 12.00 – 22/07/2025 ORE 12.00

Modalità dell'asta: Vendita telematica asincrona

(1 tentativo di vendita)

LOTTO N. 1**Comune:** Sassari (SS).**Indirizzo:** Via Giacomo Chessa n. 6.**Categoria:** residenziale.

Descrizione estesa: il bene oggetto della vendita consiste in un fabbricato ubicato nella periferia del Comune di Sassari nella frazione urbana di Caniga, precisamente con accesso dalla via Giacomo Chessa al numero civico 6 fronte strada. Le unità immobiliari identificate al catasto dei fabbricati

Bene N° 1 – Proprietà 1/12 di magazzino ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 5, cat. C/2 classe 2, R.C. € 280,33; **Bene N° 2** – Proprietà 1/12 di magazzino ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 6, cat. C/2 classe 2, R.C. € 266,08; **Bene N° 3** – Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 7, cat. A/4 classe 2, R.C. 227,24; **Bene N° 4** – Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 8, cat. A/4 classe 2, R.C. € 227,24; **Bene N° 5** – Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Secondo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 9, cat. A/4 classe 2, R.C. € 170,43; **Bene N° 6** – Proprietà 1/12 di appartamento ubicato nel Comune di Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa n. 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 10, cat. A/4 classe 2, R.C. € 227,24.

Situazione urbanistica e catastale: non conforme. Il tecnico, che ha redatto la perizia di stima, ha evidenziato che <<che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'agenzia delle entrate. Da una verifica dei documenti ottenuti in data del 02/01/2025 dall'Agenzia delle Entrate di Sassari - Sezione catasto urbano, posti a confronto con quanto accertato nel sopralluogo del 21/06/2024 e del 05/07/2024 presso l'oggetto di esecuzione, lo scrivente ha rilevato delle difformità così meglio descritte e rappresentate nell'allegato 3Q:

– Magazzino posto al piano terra Subalterno 5: A) Diversa posizione interna del divisorio a confine con il sub. 6;

B) Realizzazione di nuovo divisorio per ricavare un w.c.;

C) L'altezza interna dichiarata di 2.50 m è in realtà 2.44 m;

– Magazzino posto al piano terra Subalterno 6:

A) Diversa posizione interna del divisorio della prima cantina limitrofa all'ingresso e del wc.;

B) Realizzazione di nuovo divisorio per ricavare un ripostiglio;

C) L'altezza interna dichiarata di 2.50 m è in realtà 2.22 m nella prima porzione di ingresso e 2.44 m nella seconda;

– Abitazione posto al piano primo Subalterno 7 e 8: A) Non risulta realizzato il divisorio nel soggiorno e nel corridoio nelle due planimetrie che rappresentano il sub. 7 e 8 che di fatto identifica la divisione immobiliare dichiarata all'Agenzia delle Entrate nel 2009, così come non è stata realizzata la scala di accesso al balcone rappresenta per il subalterno 8;

B) La mancata divisione nella realtà ha anche lasciato le vecchie destinazione d'uso dei vari vani rispetti a quanto dichiarato nelle due planimetrie

– Abitazione posto al piano primo Subalterno 9: A) L'altezza interna dichiarata di 1.80 m alla gronda verso il terrazzo è in realtà 2.00 m,

B) L'altezza interna dichiarata di 1.20 m alla gronda verso il cortile interno è in realtà 1.70 m

C) L'altezza interna dichiarata di 3.00 m al colmo è in realtà 3.15 m

D) Diversa posizione e dimensioni della porta finestra e della finestra;

E) Mancata rappresentazione della finestra a lucernario;

– Abitazione posto al piano primo Subalterno 10: A) L'altezza interna dichiarata di 1.80 m alla gronda

verso il terrazzo è in realtà 2.00 m,

B) L'altezza interna dichiarata di 1.20 m alla gronda verso il cortile interno è in realtà 1.70 m

C) L'altezza interna dichiarata di 3.00 m al colmo è in realtà 3.15 m

D) Diversa posizione e dimensioni della porta finestra di accesso al terrazzo ed al balcone, del bagno e della camera;

E) Mancata rappresentazione della finestra a lucernario;

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate è necessario procedere ad un aggiornamento delle planimetrie catastali con la presentazione del modello DocFa, precisamente per il subalterno 5, 6, 9 e 10 è necessaria una variazione dichiarando la diversa distribuzione interna, mentre per il sub. 7 e 8 è necessario presentare una soppressione e nuova costituzione per dichiarare la fusione ripristinando lo stato reale.

La spesa necessaria per procedere con la regolarizzazione catastale ha un costo di circa € 2.000,00 complessivo per tutti e 5 aggiornamenti, compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli e diritti statali richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto precisa che prima di procedere alla regolarizzazione catastale è buona norma verificare la regolarità urbanistica.

Il bene oggetto di stima secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato ricade in una sotto zona B1.15. Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. 22 descrivono la sotto zona come "ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento nelle quali per effetto di una edificazione disomogenea, è necessario un Piano Attuativo idoneo a restituire efficienza alla modalità insediativa".

Dall'accesso agli atti effettuato all'Ufficio Accesso agli Atti ed Archivio Edilizia Privata del Comune di Sassari protocollata con il n° 40285 del in data 22/02/2024 con la risposta ricevuta in data del 27/02/2024, il sottoscritto ha appreso che la documentazione inerente al fabbricato oggetto di stima è stata danneggiata o resa inaccessibile a seguito dell'incendio dell'archivio avvenuto nel 2005. Ma essendo in altro fascicolo l'ufficio ha fornito al sottoscritto la sola copia del rilascio della concessione edilizia in sanatoria n 4240/47 e la concessione edilizia C/02/498 del 25/07/2002. Pertanto dai documenti ottenuti ha appurato che il bene oggetto di stima è stato costruito senza titolo edilizio e poi regolarizzato con il rilascio della concessione in sanatoria n 4240/47 del 14/03/1999 e poi oggetto di manutenzione con il rilascio della concessione edilizia C/02/498 del 25/07/2002. Al fine di verificare la regolarità edilizia tra quanto autorizzato con il rilascio della concessione edilizia C/02/498 del 25/07/2002 (ultimo stato assentito) e lo stato attuale rilevato, preso atto che le tavole allegate sono state perse con l'incendio del 2005, il sottoscritto ritiene comunque di poter dichiarare la presenza di difformità edilizie utilizzando per il raffronto le planimetrie catastali; in quanto

dette planimetrie sono state depositate presso l'agenzia delle entrate in data del 23/09/2009, ed essendo questa data successiva alla concessione edilizia del 2002. rappresentano graficamente uno stato di fatto ad una data certa. Dal confronto con lo stato rilevato e quanto dichiarato nelle planimetrie catastali il sottoscritto ritiene che la prima ed importante difformità è la divisione dichiarata nel 2009 delle unità che costituiscono il fabbricato, detta dichiarazione è supportata dal risultato a confronto delle seguenti considerazioni:

La planimetria catastale storica depositata nel 1985 veniva allegata tra i documenti necessari al fine del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, pertanto questa rappresenta graficamente quello che era lo stato del fabbricato nel 1999 e quindi assentito dalla concessione in sanatoria n 4240/47 del 14/03/1999, precisamente: piano terra con unico accesso sottostante al portico suddiviso in vari vani ad uso cantina con altezza di 2.50 m collegato al piano primo mediante scala interna, piano primo con accesso dalla scala esterna ad uso abitazione suddiviso in vani con varia destinazione d'uso, piano secondo con il solo accesso dalla scala interna dall'appartamento composto da unico vano ad uso soffitta con altezza al colmo di 3.00 m e alla falda di m 1.30. La concessione edilizia del 2002 riporta come oggetto "rifacimento del tetto e realizzazione di una scala esterna. Tale dicitura supportata dallo stato di fatto dichiarato nel 1999 fa supporre che le modifiche previste nel 2002 riguardavano la sola realizzazione della scala esterna di collegamento dal cortile al piano secondo, questa di fatto realizzata, e il rifacimento della copertura inteso come manutenzione senza modifica dell'altezza interna. Preso atto di quanto sopra dedotto il sottoscritto dichiara che la divisione catastale e di fatto del piano terra e del piano secondo in due unità immobiliari assentanti è una difformità edilizia. Mentre la divisione catastale del piano primo non essendo stata di fatto realizzata rimane una difformità esclusivamente sotto l'aspetto catastale/fiscale. Altra difformità rilevata a parere del sottoscritto: è la demolizione della scala interna che collegava i tre piani, modifica dovuta per la creazione delle unità immobiliari indipendenti al piano terra e secondo, è la modifica delle altezze interne delle unità poste al piano secondo, queste dichiarate nella planimetria del 1985 come 3.00 m al colmo e 1.30 m alla gronda mentre nella planimetria del 2009 come 3.00 m al colmo e 1.20 m alla gronda, nella realtà misurata 3.15 m al colmo e 2.00 m alla gronda per una falda e 3.10 m al colmo e 1.70 m alla gronda per l'altra falda. Si precisa a tale proposito che l'altezza di 2.30 m ricavata dalle media delle altezze reali è al di sotto dell'altezza di 2.70 m necessaria per essere dichiarate abitabili.

A seguito di quanto sopra riportato il sottoscritto dichiara che: la divisione del piano terra è regolarizzabile ma dichiarando entrambe le due unità ad uso cantina in quanto l'altezza rilevata di 2.44 è al di sotto dell'altezza di 2.70 m necessaria per essere dichiarate abitabili.

la demolizione della scala interna è regolarizzabile;

la divisione del piano secondo non è regolarizzabile in quanto è stata modificata l'altezza interna comportando quindi un aumento di volumetria.

Le modifiche hanno interessato tutto il fabbricato quindi occorrerà presentare un'unica pratica edilizia in accertamento di conformità, ma ad oggi tale presentazione è impedita dall'impossibilità di regolarizzare la difformità rileva al piano secondo. Quindi occorrerà prima demolire e ricostruire come da progetto la copertura e successivamente presentare la pratica edilizia in accertamento.

– Il costo stimato forfetariamente per la demolizione e la ricostruzione della copertura è di € 15.000 mila, il costo per la presentazione della pratica edilizia compreso di oneri professionali, fiscali, sanzione e bolli è di € 8.000,00, per un totale di € 23.000.>>.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla perizia di stima in atti.

Regime Fiscale: Vendita non soggetta ad IVA.

Diritto oggetto di vendita: piena proprietà per 1/12 di ciascun bene sopra identificato.

Disponibilità del bene: Il bene 1 - sub. 5 il magazzino posto al piano terra risulta libero; - Il bene 2 - sub. 6 il magazzino posto al piano terra risulta occupato da un comproprietario utilizzato impropriamente come abitazione; - Il bene 3 e 4 - sub. 7 e 8 l'appartamento posto al piano primo risulta occupato da un comproprietario; - Il bene 5 - sub. 9 l'appartamento posto al piano secondo risulta occupato da un affittuario, il quale dichiara di essere in possesso con regolare titolo registrato (unità dichiarata presso l'Agenzia delle Entrate come abitazione ma che di fatto non ha i requisiti per essere tale); - Il bene 6 - sub. 10 l'appartamento posto al piano secondo risulta occupato da un affittuario, il quale dichiara di essere in possesso con regolare titolo registrato (unità dichiarata presso l'Agenzia delle Entrate come abitazione ma che di fatto non ha i requisiti per essere tale).

Prezzo base di vendita: Euro 17.083,00 (diciassettemilaottantatre/00) (valore stimato in perizia Euro 17.083,00).

Offerta minima: L'offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore a Euro 12.812,25 (dodicimilaottocentododici/25) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00).

Cauzione minima: pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Custode Giudiziario: il Liquidatore Dott. Leonardo Giorgi, con Studio in Livorno, Via S. Omobono n. 1/B, contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono 0586/884267 - Mail leonardo@studiogiorgi.com - PEC giorgi.leonardo@legalmail.it.

Professionista Delegato: il Liquidatore Dott. Leonardo Giorgi, con Studio in Livorno, Via S. Omobono n. 1/B, contattandolo ai seguenti recapiti: Telefono 0586/884267 - Mail leonardo@studiogiorgi.com - PEC giorgi.leonardo@legalmail.it.

Gestore della vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sito Internet www.astegiudiziarie.it e www.astetelematiche.it, telefono 0586/20141, mail info@astegiudiziarie.it e assistenza@astetelematiche.it.

IBAN sul quale versare la cauzione: il versamento della cauzione, nella misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. “conto corrente cauzioni” intestato al Tribunale di Livorno, il cui **IBAN è IT0500326814300052171922340**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto. Si precisa che ai fini del versamento della cauzione il bonifico deve essere unico (cioè: un solo bonifico per l’intero importo versato a titolo di cauzione) ed effettuato esclusivamente mediante prelievo da conto corrente, nel senso che i soldi versati a titolo di cauzione devono essere depositati su un conto corrente e da lì va effettuato il bonifico; non è consentito, cioè, che il bonifico sia effettuato con utilizzo di contanti portati allo sportello bancario o postale. Il bonifico, con causale “**versamento cauzione**” (**senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura: né numero né anno di ruolo**), dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. E’ quindi onere dell’offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l’accredito delle somme sul “conto corrente cauzioni”, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Termine per la presentazione delle offerte: le offerte con i documenti allegati dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno 14/07/2025 inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L’offerta è valida se contiene un prezzo pari o superiore ad Euro 12.812,25 (dodicimilaottocentododici/25).

Termine finale (data e ora) della fine della vendita telematica: la vendita è partecipabile telematicamente, tramite l’area riservata del sito del gestore della vendita telematica, in modo continuativo dalle ore 12.00 del giorno 15/07/2025 alle ore 12.00 del giorno 22/07/2025.

Eventuale previsione del prolungamento della gara: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine finale, 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.

Trasferimento del bene: il bene sarà trasferito all’aggiudicatario, a seguito del versamento del saldo prezzo

– detratta la cauzione già versata – da eseguirsi a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura il cui IBAN sarà successivamente comunicato dal Liquidatore e non sul conto cauzioni sopra indicato, **tramite atto notarile con spese a carico dell'acquirente stesso.**

Riguardo alle spese di trasferimento tutte le spese notarili relative alle formalità della trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento, l'imposta di registro, ipotecaria e catastale connesse al trasferimento del diritto reale sull'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario.

L'importo complessivo di dette spese verrà stabilito dal Liquidatore e dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine e con le modalità indicate per il saldo prezzo.

Gli interessati potranno, **gratuitamente:**

- acquisire, dal Liquidatore, informazioni sullo stato del bene, sulle modalità per visionare l'immobile e sulle modalità per partecipare alla vendita;
- ricevere assistenza, dal Gestore della vendita telematica, per la presentazione dell'offerta telematica.

Il Tribunale non si avvale di mediatori e nessun compenso per mediazione deve essere dato ad Agenzie immobiliari o ad altri soggetti, né per vedere l'immobile né per qualsiasi altra attività.

Ogni ulteriore informazione (tra cui: destinazione urbanistica, regolarità edilizia, ecc.) è desumibile dalla relazione di stima, che ciascun interessato ha l'obbligo di esaminare, nonché dalle informazioni che saranno rilasciate dal Liquidatore delegato alla vendita.

Livorno, li 14/04/2025

Il Liquidatore

Dott. Leonardo Giorgi



VADEMECUM PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE NELLE VENDITE TELEMATICHE

1. Gli interessati potranno presentare le loro offerte, che si riterranno valide solo se saranno almeno pari al 75% del prezzo base, 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.
2. L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015, a tal fine sarà possibile utilizzare lo strumento messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.
3. 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 esclusivamente dal soggetto offerente, dal rappresentante legale o da un avvocato munito di procura.

4. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
5. L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
6. 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.
7. L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto pignorato, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene sia stata pignorata la piena proprietà, la stessa dovrà ritenersi irricevibile.
8. All'offerta dovranno essere allegati: a. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; b. 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; c. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); d. 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; e. 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; f. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; g. 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.
9. L'offerente dovrà versare a **titolo di cauzione** una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c.d. "conto corrente cauzioni" intestato al Tribunale di Livorno; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Qualora nell'ordinanza di vendita fosse indicata una somma o una percentuale diversa rispetto a quella prevista nel periodo precedente, su quest'ultima prevarrà la prima.
10. Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine

ASTE GIUDIZIARIE alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che questo sia accreditato sul conto della procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

11. L'offerente dovrà nell'offerta telematica indicare il CRO o il TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
12. 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 tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia. In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il delegato è comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero.
13. Nell'offerta dovrà essere indicato il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo, da effettuare sempre a mezzo di bonifico bancario, compilando l'apposito campo "data versamento prezzo". Qualora l'offerente indichi in tale campo una data non valida, perché antecedente allo svolgimento della gara o superiore a 120 giorni, l'offerta sarà comunque ritenuta valida il termine per il versamento del prezzo si intenderà sempre di 120 giorni.
14. **Tutte le informazioni** di cui l'offerente necessita saranno fornite dal professionista delegato, mentre le informazioni e/o istruzioni sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo devono invece essere fornite all'offerente dal gestore della vendita telematica indicato nell'avviso di vendita.
15. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita,
16. All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente che non si sia reso aggiudicatario. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.**
17. **L'offerta presentata è irrevocabile**, per cui, qualora l'offerente si renda aggiudicatario e non proceda al versamento del saldo prezzo, la cauzione verrà trattenuta a titolo di sanzione e vi sarà la possibilità di addebitare allo stesso la differenza tra il prezzo offerto e quello effettivamente ottenuto nei successivi tentativi di vendita.
18. L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.
19. Salva l'ipotesi in cui l'offerente intenda procedere alla stipula di un mutuo, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (non prorogabile) ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.
20. Si comunicano altresì le seguenti circostanze:

- che 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 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 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;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal Giudice penale, né delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente;
- **che non sono dovute spese di intermediazione**, ad eccezione della quota del compenso del delegato alla vendita di competenza dell'aggiudicatario; il custode giudiziario è a disposizione **gratuitamente** per consentire la visione diretta del bene, previa richiesta di appuntamento;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- **che è possibile ricorrere al finanziamento mediante mutuo del prezzo di acquisto dell'immobile;**
- che le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto;
- che le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.
- **che si rimanda in ogni caso alle istruzioni pubblicate sul sito del Tribunale di Livorno**