TRIBUNALE DI CAGLIARI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N. 7/2024 E 7-1/2024
AVVISO / BANDO DI VENDITA TELEMATICA DI BENE IMMOBILE
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

DATA E ORA DI INIZIO DELLE OPERAZIONI: 22 gennaio 2027, alle ore 15:30

Il sottoscritto Dott. Carlo Cappellacci, Curatore della Liquidazione Giudiziale R.G. n. 7/2024 e n. 7-1/2024 del Tribunale di Cagliari, in esecuzione del programma di liquidazione vistato dal Giudice Delegato in data 11 settembre 2026 e del successivo provvedimento autorizzativo del primo esperimento di vendita,

AVVISA

che, tramite il portale del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it - nel giorno e nell'ora sopra indicati avrà luogo la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, del seguente lotto unico.

LOTTO UNICO - IMMOBILE RESIDENZIALE IN SAN SPERATE, VIA PIERO GOBETTI N. 10

Piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in San Sperate (SU), via Piero Gobetti n. 10, censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Sperate al Foglio 8, mappale 4144, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita catastale € 433,82.

L'unità è indipendente, inserita in un più ampio edificio plurifamiliare a destinazione residenziale, si sviluppa su due piani fuori terra con accesso autonomo dalla via Piero Gobetti ed è articolata, in sintesi, in zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, con cortile e locali accessori. La superficie catastale complessiva è pari a circa 183,00 mq, di cui circa 153,00 mq al netto delle aree scoperte; la superficie commerciale determinata dal CTU è pari a 211,55 mq. L'immobile non risulta compreso in un condominio né presenta dotazioni condominiali.

Lo stato generale di conservazione è stato giudicato discreto. Gli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, di condizionamento e di videosorveglianza sono stati soltanto parzialmente verificati visivamente dal CTU e non ne è stato accertato il funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE E VINCOLI

L'immobile è occupato dall'assegnataria della casa familiare in forza di provvedimento del Tribunale di Cagliari del 1° aprile 2020, trascritto l'11 giugno 2020 ai nn. R.P. 9328 e R.G. 12892, opponibile alla procedura. Dalla sentenza di separazione esaminata dal CTU non risulta determinata una durata temporale dell'assegnazione. Tale situazione è stata espressamente considerata nella stima.

Sul bene risulta iscritta ipoteca volontaria in data 8 febbraio 2010 ai nn. R.P. 837 e R.G. 3758. Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, le formalità cancellabili saranno oggetto dei provvedimenti di cui all'art. 217, comma 2,

CCII. Resta fermo il regime del provvedimento di assegnazione della casa familiare, come sopra indicato e come meglio illustrato nella relazione peritale.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE - CRITICITÀ SEGNALATE DAL CTU

Per il fabbricato risulta rilasciato certificato di agibilità in data 11 novembre 2013; successivamente sono state presentate ulteriori pratiche edilizie, tra cui la pratica n. 35/2016, oggetto di parere sospensivo, e la pratica n. 80/2016, approvata con concessione edilizia n. 23 del 9 maggio 2017, relativa all'ampliamento dell'immobile.

Il CTU ha rilevato che il corpo principale è sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale, salvo limitate differenze nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi e tramezzi. Sono state invece riscontrate difformità più rilevanti nelle aree esterne e nei locali accessori: tre locali di sgombero, una tettoia di collegamento e la copertura di un pergolato non risultano correttamente rappresentati; alcuni locali di sgombero sono inoltre utilizzati, in tutto o in parte, con destinazione abitativa difforme da quella assentita. Il locale di sgombero n. 1 non è stato oggetto di accesso diretto del CTU.

Secondo la relazione peritale, una parte delle difformità ha carattere formale ed è suscettibile di regolarizzazione, mentre le opere che generano nuova volumetria e i mutamenti di destinazione d'uso non consentiti non sono sanabili. In particolare, la perizia indica la necessità di ripristinare a magazzino le destinazioni dei locali di sgombero n. 1 e n. 3 e di demolire o ricondurre allo stato assentito le opere relative al locale di sgombero n. 2, alla tettoia di collegamento, all'angolo cottura realizzato nel portico e alla copertura del pergolato.

Il CTU ha stimato, ai soli fini valutativi, oneri per nuovi depositi progettuali in circa euro 5.000,00, oneri catastali in circa euro 1.000,00 e lavori di ripristino, demolizione, trasporto e conferimento in discarica in circa euro 25.000,00, importi indicati al netto dell'IVA e, per le prestazioni professionali, della cassa previdenziale. Tali costi sono stati già detratti nella determinazione del valore di mercato. Ogni adempimento tecnico, amministrativo, urbanistico e catastale necessario dopo l'acquisto, nonché i relativi costi, resterà a carico dell'aggiudicatario, salvo quanto inderogabilmente posto dalla legge a carico della procedura.

Per ogni ulteriore dettaglio, anche in ordine alla consistenza, alle difformità, allo stato di possesso e alle formalità, si rinvia integralmente alla relazione dell'Ing. Gianmarco Pilo e ai relativi allegati pubblicati in versione depurata dei dati personali non necessari alla pubblicità della vendita.

PREZZO BASE	**€ 202.003,29**
OFFERTA MINIMA	**€ 151.502,47**
CAUZIONE	**non inferiore al 10% del prezzo offerto**
RILANCIO MINIMO	**€ 6.100,00**

Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DOCUMENTI ALLEGATI

Le offerte dovranno essere redatte e trasmesse con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12, 13 e 14 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, di seguito richiamati, unitamente alle necessarie precisazioni operative relative alla presente vendita e per quanto applicabili, mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal portale del gestore.

Art. 12 - Contenuto dell'offerta

1) L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, dovranno essere allegati all'offerta, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se del caso, del rappresentante; per le persone giuridiche, visura camerale aggiornata e documentazione attestante i poteri; la visura camerale dovrà essere risalente a non più di tre mesi; in alternativa dovrà essere prodotta diversa documentazione societaria, unitamente all'eventuale procura, idonea ad attestare i poteri del soggetto che presenta l'offerta;
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; ove l'offerente intenda far valere una causa di esclusione del bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c., dovrà essere allegata o comunque prodotta la dichiarazione e la documentazione richiesta dalla legge ai fini della relativa intestazione;
- in caso di offerente cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea, copia del titolo di soggiorno in corso di validità idoneo a consentire l'esercizio dei diritti civili in Italia ovvero, ove necessario, documentazione idonea a comprovare l'esistenza di una convenzione internazionale applicabile o della condizione di reciprocità ai sensi dell'art. 16 delle disposizioni sulla legge in generale.
- ricevuta del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- eventuale procura speciale o altra documentazione richiesta in caso di offerta presentata per conto di terzi o da più soggetti;
- dichiarazione di aver preso completa visione e di accettare la relazione di stima, gli allegati pubblicati e le condizioni del presente avviso.

L'offerta telematica potrà essere presentata direttamente dall'offerente ovvero, in caso di offerta congiunta, da uno degli offerenti secondo quanto previsto dal D.M. n. 32/2015; qualora l'offerente sia una persona giuridica, la presentazione potrà essere effettuata dal soggetto munito dei relativi poteri di rappresentanza. L'offerta potrà altresì essere presentata a mezzo di avvocato nei casi consentiti dall'art. 571 c.p.c., anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Non saranno ammesse offerte trasmesse da un mero "presentatore" privo della qualità di offerente o dei necessari poteri di rappresentanza o procura.

Nel caso di offerta formulata dall'avvocato per persona da nominare trovano applicazione le disposizioni degli artt. 579 e 583 c.p.c.; negli altri casi il bene sarà trasferito al soggetto o ai soggetti indicati nell'offerta quali offerenti, secondo le rispettive quote, fatti salvi gli effetti derivanti dal regime patrimoniale coniugale risultante dagli atti, non essendo consentita la successiva intestazione a soggetti diversi.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Banca Sella S.p.A., con causale "ASTA", senza indicazione di dati personali dell'offerente nella causale, alle seguenti coordinate:

Conto intestato a: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – Banca Sella S.p.A.

IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440

La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto indicato dalla Curatela entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerente assume ogni rischio connesso ai tempi di accredito del bonifico. La mancata o tardiva prestazione della cauzione rende inefficace l'offerta.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dalla legge, l'offerta è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora l'offerente non si colleghi al portale nel giorno fissato per l'esame delle offerte e l'eventuale gara.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il Curatore, quale referente della procedura, esaminerà le offerte nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso. Gli offerenti ammessi parteciperanno telematicamente mediante il portale del gestore, al quale saranno invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni con le modalità previste dal D.M. n. 32/2015.

In caso di unica offerta valida, pari o superiore all'offerta minima, il Curatore, verificata la conformità dell'offerta alle condizioni stabilite nel presente avviso, individuerà l'offerente quale aggiudicatario provvisorio.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara telematica asincrona tra gli offerenti, assumendo quale base della gara l'offerta più elevata. La gara avrà durata di 24 ore dall'inizio. Qualora il termine ordinario della gara venga a cadere di sabato o in giorno festivo, esso sarà prorogato, secondo le modalità operative del gestore, alla corrispondente ora del primo giorno non festivo successivo. Ciascun rilancio non potrà essere inferiore a € 6.100,00. Qualora siano effettuati rilanci negli ultimi dieci minuti, il termine sarà automaticamente prorogato di ulteriori dieci minuti e così di seguito sino alla mancata presentazione di ulteriori rilanci nel periodo di prolungamento.

All'esito della gara il Curatore individuerà quale aggiudicatario provvisorio l'offerente che avrà formulato l'offerta più elevata. In caso di offerte di pari importo e qualora la gara non consenta di individuare un'offerta più elevata, il Curatore individuerà l'offerta più vantaggiosa tenendo conto, nell'ordine, dell'importo offerto, dell'entità della cauzione, del termine di pagamento e, in via residuale, della priorità temporale del deposito.

Entro cinque giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, il Curatore informerà il Giudice Delegato e, ove costituito, il Comitato dei Creditori dell'esito della procedura e depositerà nel fascicolo informatico la relativa documentazione, ai sensi dell'art. 216, comma 9, CCII. Restano fermi i poteri del Giudice Delegato previsti dall'art. 217 CCII. Decorso il termine di dieci giorni dal deposito previsto dall'art. 216, comma 9, CCII, senza che sia stata tempestivamente presentata istanza diretta a impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217, comma 1, CCII, e fatti salvi in ogni caso i poteri del Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita per gravi e giustificati motivi, il Curatore comunicherà all'aggiudicatario la definitività dell'aggiudicazione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO

Divenuta definitiva l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto della procedura entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di sessanta giorni

dall'aggiudicazione definitiva. Nel medesimo termine dovrà versare, nella misura comunicata dal Curatore, le somme necessarie per imposte, oneri fiscali, spese notarili, trascrizione e voltura e ogni altro onere posto a suo carico. Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti non è soggetto a sospensione nel periodo feriale.

Il trasferimento sarà perfezionato mediante atto notarile, con Notaio scelto dal Curatore. Il mancato integrale versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nel termine stabilito comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla legge.

Dopo l'integrale riscossione del prezzo, il Curatore richiederà al Giudice Delegato il provvedimento previsto dall'art. 217, comma 2, CCII per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni cancellabili. Restano esclusi gli oneri e i vincoli che, per legge o per quanto espressamente indicato nella perizia e nel presente avviso, non siano suscettibili di cancellazione con tale provvedimento.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI

In caso di mancato funzionamento programmato o non programmato dei sistemi informativi del dominio giustizia trovano applicazione le disposizioni del D.M. n. 32/2015. Gli avvisi di malfunzionamento e le eventuali modalità alternative di deposito dell'offerta saranno pubblicati e gestiti secondo quanto previsto dalla normativa e dalle indicazioni del gestore della vendita telematica.

PUBBLICITÀ E VISITE

Dell'esperimento di vendita sarà data pubblica notizia almeno trenta giorni prima della data fissata mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul portale www.astetelematiche.it e sul sito www.astegiudiziarie.it, con pubblicazione dell'avviso e degli elaborati peritali ritenuti utili in versione depurata dei dati personali non necessari. Potrà essere disposta ulteriore pubblicità sui portali immobiliari collegati al circuito di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., qualora ritenuta conveniente dalla Curatela.

Le richieste di visita dovranno essere formulate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Gli interessati hanno diritto di esaminare il bene nel termine previsto dall'art. 216 CCII, previo accordo con il Curatore, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e a evitare contatti tra gli stessi.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- La vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, edilizio, catastale e occupazionale, in cui l'immobile si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, servitù attive e passive, diritti e oneri risultanti dalla relazione peritale e dai pubblici registri. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
- La vendita concorsuale non è soggetta alle garanzie proprie della vendita volontaria per vizi o mancanza di qualità nei limiti consentiti dalla legge. L'esistenza di vizi, difformità, necessità di adeguamento degli impianti o oneri non considerati non potrà dar luogo a risarcimenti o riduzioni del prezzo, essendosi tenuto conto nella valutazione delle criticità risultanti dalla perizia.

- Restano a carico dell'aggiudicatario gli adempimenti e i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché gli interventi di ripristino e demolizione indicati nella relazione peritale, salvo quanto inderogabilmente posto a carico della procedura.
- La partecipazione alla vendita implica l'integrale conoscenza e accettazione del presente avviso, della relazione di stima e degli allegati pubblicati. Gli offerenti sono comunque onerati di compiere, a propria cura, le verifiche catastali, ipotecarie, urbanistiche e fiscali ritenute opportune.
- Non è necessaria alcuna forma di intermediazione per partecipare alla vendita. Nessun compenso è dovuto a soggetti diversi da quelli eventualmente indicati dalla procedura.

Per informazioni e chiarimenti è possibile rivolgersi alla Curatela: Dott. Carlo Cappellacci, Via Logudoro n. 8, 09127 Cagliari, tel. 070 654354, PEC: **lg7.2024cagliari@pecliquidazionigiudiziali.it .**

Cagliari, 19 novembre 2026

Il Curatore
Dott. Carlo Cappellacci