

## TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

**Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott. Francesco De Giorgi**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/21 R.G.E.**

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

#### **QUINTO ESPERIMENTO**

Il Dott. Alberto Ceresa (codice fiscale CRSLRT64H16G388I), con Studio Professionale in Sassari, Viale Umberto I n. 40/a tel 079/230340, fax: 079/237924, email [albertoceresa@ceresastudio.com](mailto:albertoceresa@ceresastudio.com) pec [alberto.ceresa@pec.commercialisti.it](mailto:alberto.ceresa@pec.commercialisti.it) iscritto all'albo dei dottori commercialisti di Sassari, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Sassari con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 16.2.2022, comunicata via pec in data 17.12.2022,

#### **AVVISA CHE**

presso il proprio Studio Professionale, il giorno 16 ottobre 2024 alle ore 16.00 dinanzi a sé avrà luogo la

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente bene come meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore e precisamente:

#### **LOTTO UNICO**

Diritto di proprietà 1/1 - Capannone ubicato in Cargeghe (SS) – Località Campo Mela, Zona Industriale – artigianale di Cargeghe denominata “Campo Mela, ubicata a ridosso della S.S. 131 sulla destra direzione Cagliari a circa 10 Km da Sassari. E' costituito da un capannone industriale – artigianale della superficie di circa 2176 mq di superficie coperta di cui 2120 mq circa calpestabili e 2600 di pertinenza scoperta. L'immobile risulta libero. Si sviluppa su un unico livello a piano terra. Il fabbricato ha forma rettangolare e presenta visibili solo due prospetti che affacciano sul piazzale di pertinenza. Gli altri due prospetti confinano con analoga porzione di capannone in aderenza. L'accesso al lotto dovrebbe avvenire dal cancello in ferro scorrevole ubicato nella strada sterrata di lottizzazione ma al momento del sopralluogo del CTU non era praticabile. L'ingresso principale è costituito da una serranda motorizzata e da una porta tagliafuoco posizionata di fianco, al momento del sopralluogo del CTU risultava impraticabile. Inoltre l'uscita risultava impedita da due blocchi di cls che ne impediscono l'apertura verso l'esterno. Il capannone risulta non diviso dalla proprietà di terzi. Andrebbe dunque eretto un muro divisorio. Risulta un cedimento della pavimentazione a ridosso dell'ingresso che il CTU dichiara risolvibile previa indagine geologica approfondita ed un intervento di consolidamento di natura “poco invasiva”. Il CTU rileva che il



cancello scorrevole ricade all'interno della particella 196 intestata al Comune di Cargeghe che è esclusa dalla lottizzazione che ha interessato una serie di mappali ceduti dal Comune ad un terzo. Il CTU consiglia un rilievo con GPS per avere certezza dell'esatta ubicazione del cancello di ingresso. Si fiancheggia il complesso edilizio in senso longitudinale lungo il prospetto sud, si svolta a sinistra e si giunge al piazzale antistante l'ingresso principale costituito da un'ampia serranda motorizzata e da una porta tagliafuoco posizionata di fianco. Al momento del sopralluogo del CTU tale ingresso al lotto risultava chiuso ed il professionista è stato condotto all'ingresso del capannone passando da un ingresso posto di fronte alla SS 131 che attraversa il complesso di proprietà di terzi e conduce al lotto in esame dopo aver costeggiato, in senso orario, due lati dell'intero complesso industriale. L'altezza utile del capannone è pari a 10,00 m. e il bene si presenta completamente rifinito in ogni sua parte. Le strade di lottizzazione all'interno della zona industriale sono ampie e consentono una buona circolazione veicolare, il manto stradale risente dell'incuria che ha deteriorato lo strato superficiale. La zona industriale è completa di tutti i servizi necessari e risulta ben collegata con la strada statale 131 e l'ampio capannone che accoglie il bene in esame risulta ben visibile dalla SS. È identificato al catasto Fabbricati al F. 8, Part. 259, Sub. 1, categoria D1 – F. 8, Part. 259, Sub. 2, Categoria L al catasto Terreni – F. 8, Part. 187, Qualità seminativo. Destinazione urbanistica: il Comune di Cargeghe è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC). L'area nella quale ricade il bene in oggetto è inserita in Zona Urbanistica "D3" – Piano per Insediamenti Produttivi Comunale, Area Industriale-artigianale-commerciale extraurbana di nuova istituzione. Per essa si applicano le norme di attuazione del piano attuativo approvato (Piano per gli Insediamenti produttivi P.I.P. approvato con Deliberazioni C.C. n. 35 del 5.6.98, n. 45 21.8.98 come integrata dalla C.C. n. 44 28.11.02 e C.C. n. 3 12.2.04). Tutte le prescrizioni urbanistiche sono contenute nelle norme di attuazione del vigente P.U.C. approvato con Delibera del c.c. n. 53 del 30.9.96 nel D.A. n. 1335/u del 6.10.80 e succ. mod. ed integr., dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) L. 18.5.1989 n. 183, art. 17 co. 6 ter e succ. mod. ed integr. Per i terreni ricadenti all'interno della lottizzazione di soggetto terzo, valgono le norme di attuazione di cui alla convenzione Rep. N. 351 del 14.3.2005 – Variante 2. La Variante n. 3 sebbene presentata non ha completato l'iter autorizzativo. Il CTU dichiara che sarebbe necessario concludere l'iter da porsi a capo di tutti i proprietari dell'intero complesso industriale anche al fine di regolarizzare gli accessi. È infine necessario realizzare un bagno chimico. Il lastrico solare non è raggiungibile. Il prezzo è stimato dedotte le spese tecniche per la pratica docfa per aggiornamento in catasto, per iter approvazione variante 3, oneri per ottenimento agibilità parziale, ottenimento certificazioni degli impianti, ecc. come meglio descritto in CTU che qui si richiama letteralmente.

**L'immobile come indicato nella CTU risulta libero.**

**Al prezzo base d'asta di Euro 266.146,00 -offerta minima Euro 199.610,00**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00**

#### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita che tengono conto delle previsioni del nuovo modello di ordinanza di vendita allegato alla circolare 01.2023 del Tribunale di Sassari

**[A]**

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

##### **1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria dello Studio del professionista delegato sopra indicato, **entro le ore 18,00 del giorno precedente alla vendita.** Sulla busta dovrà essere indicato a cura del ricevente,



**ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data fissata per il loro esame e per la vendita. il nome del delegato alla procedura e la data della vendita, il giorno e l'ora in cui l'offerta viene presentata. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2) **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta deve contenere:

a) i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del C.c., allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del DM 227/2015;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3) **POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA ALTERNATIVA PER PIÙ BENI:** qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto, decurtato nella misura di un quarto;

4) **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:** all'offerta dovrà essere allegato un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE, intestato a "Tribunale di Sassari –di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

ALLEGATI . All'offerta dovranno essere allegati:

- la richiesta di agevolazioni fiscali, (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre agevolazioni di legge);



- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto del coniuge, ( salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della 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, copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 della autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una Società o un altro ente iscritto in Camera di Commercio, copia del certificato del Registro delle Imprese ( risalente a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri , ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla Società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante , ed originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

5) **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**: salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita.

In caso di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete ( da indicarsi in ogni caso espressamente a verbale) ;
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 C.p.c.

Nel primo caso il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita. Nel secondo caso il Professionista Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione tempestivamente.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** per l'acquisto del medesimo bene, il Professionista Delegato procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, la 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 ogni caso, ove siano presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 C.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 250,00 per immobili dal prezzo base fino ad Euro 13.000,01; Euro 500,00 per immobili dal prezzo base da Euro 13.00,00 ad Euro 26.000,00; Euro 1.000,00 per immobili dal prezzo base da Euro 26.00,01 ad Euro 52.000,00; Euro 1.300,00 per immobili dal prezzo base da Euro 52.00,01 ad Euro 80.000,00; Euro 1.500,00 per immobili dal prezzo base da Euro 80.00,01 ad Euro 100.000,00; Euro 2.000,00 per immobili dal prezzo base da Euro 100.00,01 ad Euro 130.000,00; Euro 2.500,00 per immobili dal prezzo base da Euro 130.00,01 ad Euro 160.000,00; Euro 3.000,00 per immobili dal prezzo base da Euro 160.00,01 ad Euro 200.000,00; Euro 4.000,00 per immobili dal prezzo base da Euro 200.00,01 ad Euro 260.000,00; Euro 5.000,00 per immobili dal prezzo base oltre Euro 260.00,01;

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

7) **TERMINI PER IL SALDO PREZZO**: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

## [B]

### DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 1) salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (termine non soggetto a sospensione feriale)**;

**Contestualmente al versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Professionista Delegato.**

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/2015.**

A tale fine **entro 30 giorni dall'aggiudicazione e – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo**, il Professionista Delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo ( al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo ( spese di trascrizione e di



registrazione del Decreto di trasferimento, nonché volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 227/2015.

L'aggiudicatario, nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Ai fini dell'art. 1193 C.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Sarà cura del Professionista Delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una Bozza del Decreto di trasferimento, (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata dall'Agenzia delle Entrate. Il Delegato, unitamente al deposito della minuta del Decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese ed oneri accessori.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

2) **Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385 ,**

ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.Lgs. 1.9.1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, ( sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Professionista Delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 60% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 C.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, versando il restante 40% ( oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al Professionista Delegato via PEC una nota di precisazione del credito il più possibile analitica.

Ai fini di cui sopra è altresì necessario che il Professionista Delegato:

- verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionario e la data di iscrizione della ipoteca;
- verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria;
- quantifichi in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 C.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del Delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 40% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al



G.E. una riduzione della somma da versare al creditore fondiario. Non è necessario richiedere altra autorizzazione al G.E. per l'applicazione delle norme sopra richiamate. In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito da ipoteca di primo grado, sicchè solo a questo creditore potrà essere pagato il 60% (o la diversa percentuale) del saldo prezzo.

3) l'aggiudicatario, potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, quindi, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato. Le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (euro 500,00 oltre oneri professionali, per ogni singolo decreto) e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli (euro 230,00 oltre oneri professionali, per ogni singola formalità cancellata o iscritta ). Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori (comprese le imposte di cancellazione) sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

1) inserzione, a cura del Professionista Delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche ( P.V.P. ) ai sensi degli Artt. 490 , comma 1 e 631 bis C.p.c.;



In ordine alla Pubblicità su P.V.P. valgono le seguenti istruzioni:

I Professionisti Delegati dovranno provvedere personalmente ad effettuare la pubblicità presso il P.V.P. , nel rispetto delle specifiche tecniche già adottate dal Ministero della Giustizia il 28.6.2017, eventualmente avvalendosi di collaboratori, ma sempre sotto la loro piena responsabilità e senza poter gravare dei relativi eventuali costi la procedura esecutiva.

Per ciò che riguarda gli oneri economici si richiama il disposto dell'art. 18 bis D.P.R. 115 del 2002 a tenore del quale " Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di Euro 100 a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'art. quattro, comma nove, del Decreto Legge 29 Dicembre 2009, numero 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, numero 24, con imputazione ad apposito capitolo delle entrate del Bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito a norma e per l'effetto delle disposizioni del presente decreto"

Il Professionista Delegato alla vendita, pertanto, dovrà :

considerato il costo di Euro 100 per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di Euro 5,00 in relazione agli oneri per il versamento, determinare il fabbisogno per la pubblicazione di cinque avvisi di vendita, (es. : un avviso di vendita con quattro lotti genera costi di pubblicità pari a circa Euro 420,00 , da moltiplicare per 4 tentativi, per un totale di Euro 1.680,00).

- verificare se il fondo spese è sufficiente per la pubblicità obbligatoria procedendo, in difetto, a richiedere al creditore procedente ed agli intervenuti muniti di titolo esecutivo l'integrazione del fondo nella misura richiesta per gli adempimenti pubblicitari segnalando al Giudice dell'Esecuzione se il fondo non sia integrato decorsi 15 giorni dalla richiesta".

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche. Al riguardo si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse " *il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea a essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell'art. 154, comma 1, lett. C) , del Codice, come da iscrizione del garante della privacy – 7.2.2008 ( GU 25.2.2008). Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l'identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all'interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o immagini vietate*".

I Professionisti Delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 delle specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione di altri soggetti, purchè senza gravare di costi la procedura.

b) pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno due mesi prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.tribunale.sassari.it](http://www.tribunale.sassari.it) per il primo esperimento ed almeno quarantacinque giorni prima per gli altri a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che dovrà provvedere esclusivamente previo pagamento dei relativi costi.

c) pubblicazione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno **45 giorni** prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet,



[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.tribunale.sassari.it](http://www.tribunale.sassari.it) a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., che dovrà provvedere esclusivamente previo pagamento dei relativi costi;

d) pubblicazione di Ordinanza, avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet [www.ivgsassari.com](http://www.ivgsassari.com) , [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.sassari.astagiudiziaria.com](http://www.sassari.astagiudiziaria.com) a cura dell'IVG;

d) pubblicazione di Ordinanza, avviso di vendita ed elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) a cura di asta Legale.net S.p.a.

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del Professionista Delegato in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi, almeno 50 giorni prima dell'udienza deputata al vaglio di ammissibilità delle offerte, alle predette Società Aste Giudiziarie Inlinea S.pa. ed Istituto Vendite Giudiziarie.

Il Professionista Delegato è responsabile di:

- trasmettere la richiesta di pubblicazione comprensiva della ricevuta di avvenuto pagamento degli oneri previsti, nonché dei documenti da pubblicare su Internet, preventivamente epurati dalla indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 7.2.2008;

precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura elettronica (creditore anticipatario delle spese di pubblicità);

verificare la correttezza della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet;

comunicare, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo alle predette Società, ed inserire tale esito sul Portale delle Vendite Pubbliche;

Comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima della effettuazione delle pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art. 588 C.p.c.

## **RENDE NOTO**

a) 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, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

f) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, con spese a carico della procedura;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Giudiziarie Pubbliche e sui suddetti siti internet dell'Istituto Vendite Giudiziarie, di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. e di Astalegale.net S.p.a.

i) che in caso di vendita di terreni, sarà disponibile per la consultazione il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo unico di cui al D:P.R. 6.6.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo unico e di cui all'art. 40 L. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni.

#### **AVVERTE**

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

c) che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Sassari, lì 02.07.2024

Il Professionista Delegato

Dott. Alberto Ceresa

