

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI**  
**SEZIONE CIVILE - Dott. Elisabetta Carta**  
**PROCEDURA DIVISIONALE R.G.A.C. 1100/2021**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**I° ESPERIMENTO**

L'avv. Sarah Manca (MNCSRH72H67I452Z), con studio in Sassari alla Via A. Diaz 2/a, tel. e fax 079/277024 (cell. 3392886374), email [sarahmanca@gmail.com](mailto:sarahmanca@gmail.com), pec [sarah.manca@pecordineavvocati.ss.it](mailto:sarah.manca@pecordineavvocati.ss.it), professionista delegato ai sensi dell'art. 591Bis c.p.c. dal Tribunale di Sassari con ordinanza del Giudice della Procedura Divisionale R.G.A.C. 1100/2021 in data 10/04/2024, comunicata via pec in data 12.04.2024,

**AVVISA CHE**

presso lo studio del professionista delegato, sito in Sassari nella Via A. Diaz n. 2/a, il giorno **28 gennaio 2025, alle ore 16.00 e seguenti**, dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

dei seguenti beni

**LOTTO UNICO**

**Immobile sito in Sassari alla Via Marghinotti n. 9, piano 4, denominato soffitta censito al NCEU al foglio 87, mappale 22, subalterno 83, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 205, superficie catastale mq 220, rendita catastale 836,40**

**Stato dell'immobile: libero**

**al prezzo base d'asta di Euro 43.660,00 (quarantatremilaseicentosessantamila/00)**

**offerta minima Euro 32.745,00 (trentaduemilasettecentoquarantacinque/00)**

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

**Euro 1.000,00 (mille/00)**

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti a firma dell'esperto dal Dott. Arch. Elisabetta Mattu, datata 10.10.2023, al quale si fa espresso rinvio, da intendersi come conosciuta dall'offerente, e in merito alla quale si riportano alcuni dati:

*Si tratta di una soffitta della superficie utile non residenziale<sup>1</sup> di 205 mq (220 mq superficie catastale<sup>2</sup>) allo stato grezzo, suddivisa in tre vani di diversa ampiezza (grande, media, piccola), due dei quali (grande e media ampiezza) collegati da un pianerottolo di distribuzione sito nel vano scale che, partendo dal 3° piano, arriva sino al 4°, sviluppandosi su due rampe a scalini, di proprietà esclusiva delle parti, con porta di accesso posta all'imbocco della scala al 3° piano. Il tutto dotato di finestre. Il vano più piccolo non è collegato al piano scale e ha accesso esclusivamente attraverso il vano più grande. Il bene ha forma trapezoidale e la suddivisione*



interna in quattro parti consta del vano grande di forma rettangolare che occupa la metà circa della superficie del bene (105 mq), e degli altri tre vani (medio e piccolo, rispettivamente di 82 e 12 mq utili) che occupano l'altra metà di forma trapezoidale, assieme al vano scala. La soffitta occupa tutta la superficie del 4° e ultimo piano di un palazzo di civile abitazione, senza ascensore, con due appartamenti per piano, una autofficina e magazzini al piano terra, con relativo cortile di pertinenza di questi ultimi con accesso da traversa di via Sorso, verso la vallata del Rosello. La costruzione del piano terra dello stabile risale a metà degli anni cinquanta del secolo scorso. I successivi quattro piani, compresa la soffitta, sono frutto di una sopraelevazione avvenuta tra il 1962 e il 1964. Tuttavia l'accesso alla soffitta con relative finestrate è stato realizzato attorno al 1975, così come i lavori di restauro della copertura, come si evince dalla documentazione in archivio presso l'ufficio tecnico e di cui si parlerà più avanti. L'immobile si trova nel quartiere popolare di Monte Rosello, tutt'ora in fase di espansione urbana, a ridosso della vallata del Rosello e dell'omonimo ponte. E' decentrata dalla città storica e dirigenziale, ma fornita di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, compresi mezzi pubblici, scuole e servizi di commercio al minuto.

I dati catastali presenti nelle visure sono corretti e coerenti, cioè corrispondono sia alle restituzioni grafiche riportate nella planimetria catastale che alla realtà.

Il primo nucleo del fabbricato di cui fa parte l'immobile era costituito da un locale adibito ad officina ad un solo piano, costruito nel 1955. Tuttavia i primi documenti concessori in archivio presso Ufficio Tecnico di Sassari risalgono al 1962, con l'approvazione in data 29/03/1962, da parte della Commissione edilizia, del progetto per la "Sopraelevazione della casa di civile abitazione sita in Sassari Via Marghinotti di proprietà del sig. XXXXX, richiesta prot. n. 1274, con Provvedimento del Sindaco n. 82 del 24/05/1962, a firma del progettista ing. XXX. All'epoca il civico era il numero 7, mentre oggi è il numero 9. Il progetto riguardava la sopraelevazione di quattro piani per la costruzione di sei appartamenti di civile abitazione e di un salone al primo piano per laboratorio artigiano. Qualche anno più tardi venne presentato il progetto per il "Restauro della copertura e del locale sottotetto della casa sita in Sassari, Via Marghinotti n. 9 di proprietà della signora XXX, esaminato dalla Commissione edilizia il 12/02/1975 e approvato dal sindaco con la Licenza n. 52 del 13/02/1975 e di cui esiste in archivio il solo elaborato grafico di progetto, ed è il progetto che ha dato origine alla soffitta così come si presenta oggi. L'immobile corrisponde a quello autorizzato nel progetto del 1975 per superfici e volumi. Esiste una difformità sanabile riguardante le finestre: sul lato che affaccia sulla valle del Rosello sono presenti cinque finestre invece di quattro, di cui due di diversa dimensione rispetto all'ultimo progetto assentito, mentre sul lato che affaccia su Via Marghinotti tutte le sei finestre non sono presenti nel progetto. Non è mai stato rilasciato il certificato di abitabilità (oggi dichiarazione di agibilità). E' evidente che i lavori del 1975 non sono mai stati conclusi, visto lo stato di grezzo attuale, e data la conformità della realizzazione con il progetto approvato salvo le difformità di cui sopra, è possibile concludere i lavori, presentando una nuova pratica edilizia all'Ufficio Tecnico Comunale, inserendo anche la variazione dei prospetti con l'inserimento delle finestre attualmente difformi. E' importante evidenziare il fatto che l'immobile ha un vincolo definitivo e perpetuo di destinazione "a soffitta", stipulato nel 2001 da parte dell'allora proprietario XXX a favore del Comune di Sassari, così come si evince dalla scrittura privata autenticata a rogito del dott. Carlini Giovanni, notaio in Sassari, rep. 8578 del 19/10/2001, trascritta a Sassari, Reg. Gen. 390, Reg. Part. 299 del 11/01/2002, rettificata con scrittura privata autenticata dallo stesso notaio il 21/01/2002, rep. 9308, trascritta a Sassari il 12/04/2002, Reg. Gen. 4604, Reg. Part. 3402. Secondo il Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade nella sottozona B1.3 "ambito di conferma, completamento, rigenerazione urbana", ovvero l'ambito in cui "le parti del territorio sono totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato", ed è normata dagli artt. 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.



**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO****1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in bollo ordinario di € 16,00 in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sopra indicato, previo appuntamento telefonico, entro le ore 13,00 del giorno precedente (27 gennaio 2025) la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica. Sulla busta dovrà essere indicato, **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il giorno e l'ora in cui l'offerta viene presentata, il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. 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) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese competente, in corso di validità, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie.

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 base 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;

e) fotocopia documento d'identità dell'offerente.

**3) POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA 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 allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE intestato a **“Tribunale di Sassari – procedura divisionale RG 1100/2021”** 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;

**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, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In caso di pluralità di offerte: si 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, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state 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. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o, in caso di offerte di uguale importo, al primo 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;

2) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3) 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 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 e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015. Egli è del pari tenuto ad anticipare, nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura, 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**

1) della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

a) inserzione a cura del delegato sul portale delle vendite pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.;

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), sul sito [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.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 completo di tutti i suoi allegati, almeno due mesi 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) per il primo esperimento ed almeno quarantacinque giorni prima per gli altri, a cura dell'IVG.

d) l'affissione dell'avviso di vendita per almeno tre giorni consecutivi all'albo di questo Tribunale, a cura del delegato;

e) l'affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;

f) l'invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario



## 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, 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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili post in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.tribunale.sassari.it](http://www.tribunale.sassari.it)
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- h) che maggiori informazioni anche relative al soggetto passivo della procedura esecutiva possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale (o dal custode in epigrafe indicato) a chiunque vi abbia interesse

## 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 18/10/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Sarah Manca

