



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZ. I – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA SILVIA COCCO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 150/2023 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie Cagliari, Tel. 0702299036

Mail: [ivg.visiteimmobili@tiscali.it](mailto:ivg.visiteimmobili@tiscali.it) (per prenotazioni accesso immobili)

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI I° ESPERIMENTO

L'Avv. Emanuela Maria Musio, con studio in Cagliari, al n. 42/a della via Dante Alighieri, tel. 070.306705 - 070673683, email [emmusio@hotmail.com](mailto:emmusio@hotmail.com), posta certificata [emanuelamusio@pec.it](mailto:emanuelamusio@pec.it), Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Cagliari con ordinanza in data 14 maggio 2024,

#### AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. il giorno 13.02.2025, alle ore 18.00, avrà luogo la

#### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

**LOTTO 1:** quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Villamassargia, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla sez. urbana E, fg.1, part.762, sub 2 e sub 3, al valore d'asta di Euro 76.050,00 (settantaseimilacinquanta/00);

**LOTTO 2:** quota pari a 1/1 del diritto di nuda proprietà e del diritto di usufrutto sull'immobile sito a Villamassargia, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla sez. urbana E, fg.1, part.762, sub 1, al valore d'asta di Euro 117.000,00 (centodiciassettemila/00);

Secondo il PUC vigente nel Comune di Villamassargia il fabbricato costituito dagli immobili pignorati ricade in zona classificata “B” – di completamento. Dall’esame della documentazione presente nel fascicolo e, in particolare dalla relazione di stima del CTU Ing. Enrico Angioni è risultato quanto segue:

**LOTTO 1):**

- **Sub. 2 - Unità immobiliare uso magazzino** sita in Villamassargia, via Aldo Moro n.5, piano S1, censito nel C.F. alla Sezione E Foglio 1 mappale 762 **subalterno 2**, Categoria C2, Classe 6, Consistenza mq 51, Rendita € 89,55; l’immobile è situato nella periferia del centro urbano del Comune di Villamassargia. Lo stesso costituisce con gli altri immobili pignorati un fabbricato edificato su complessivi tre livelli di cui uno seminterrato.

L’accesso all’unità immobiliare avviene tramite la rampa carrabile con ingresso dalla via Aldo Moro non identificata dal alcun numero civico.

L’unità immobiliare risulta ubicata al piano seminterrato e risulta costituita da un ampio ingresso adibito a salottino, da un bagno e da due vani adibiti, rispettivamente, a pranzo-soggiorno con annesso angolo cottura e a camera da letto. Si precisa che una porzione del confinante sub 1 risulta annessa al sub 2 e non è possibile regolarizzare detta annessione.

**Spazi condominiali:** costituisce spazio condominiale la porzione del lotto non edificata tenuta a cortile - giardino - rampa carrabile. Detta porzione si estende su una superficie di circa 470 mq. Si precisa che la rampa carrabile è costituita per metà da una porzione del mappale 762 e per l’altra metà da una porzione del mappale confinante.

**Stato d’uso e di manutenzione:** lo stato d’uso e di manutenzione può definirsi normale.

**Notizie Urbanistiche ed eventuali abusi:** l’immobile in esame è stato costruito sulla base del progetto approvato con concessione edilizia n.159/1977. In detta pratica edilizia è stata rilevata un’incongruenza tra quanto riportato nella concessione e quanto rappresentato nell’elaborato grafico ad essa allegato. Infatti, dalla lettura della concessione si evince che la medesima veniva rilasciata “*A condizione che il fabbricato oggetto della presente concessione edilizia, venga ubicato a 4 mt. dai confini privati*”, mentre nell’elaborato grafico ad essa allegato il fabbricato risulta ubicato ad una distanza di circa 3 metri dal confine tra privati. Dall’esame del suddetto elaborato grafico, in perizia è stato rilevato che nel progetto era prevista la realizzazione di un’unica unità immobiliare costituita da un piano terra adibito a civile abitazione, collegato mediante una scala a chiocciola ad un ampio vano al piano seminterrato destinato a garage. Tuttavia, nella pratica edilizia approvata con concessione n.29/1998, relativa alla costruzione del primo piano (individuabile tramite il sub 3), lo stato attuale per il piano seminterrato non corrisponde a quello di cui alla concessione n.159/1977. In particolare, confrontando la planimetria del progetto di cui alla concessione n.159/1977 con la Tavola 1 del progetto di cui alla concessione n.29/1998, il piano seminterrato risulta frazionato in due porzioni

adibite entrambe a magazzino, di cui una (sub 1) collegata all'appartamento al piano terra con una scala lineare. Nella perizia di stima è stato accertato che, prima dell'approvazione del progetto per la costruzione del primo piano, non risulta presentata alcuna pratica edilizia relativa alle variazioni riscontrate per il piano seminterrato (modifica della destinazione d'uso e frazionamento) rispetto al progetto di cui alla concessione n.159/1977. Altresì, durante il sopralluogo, il perito ha accertato che l'immobile di cui trattasi presentava alcune difformità rispetto allo stato attuale dichiarato nel progetto di cui alla concessione n.29/1998.

Dette difformità sono state riassunte sinteticamente come segue:

- a) apertura di una luce a vasistas in uno dei vani con conseguente modifica del prospetto laterale;
- b) utilizzo dell'immobile ai fini abitativi;
- c) annessione al sub 2 di una porzione del confinante sub 1;
- d) realizzazione di un camino e della relativa canna fumaria;
- e) l'altezza utile dell'immobile è inferiore rispetto a quella riportata negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie.

L'intero fabbricato di cui fa parte il presente immobile, seppur edificato sulla base delle concessioni edilizie n.159/1977 e 29/1998, risulta non conforme agli strumenti urbanistici poiché edificato senza rispettare le distanze dai confini tra privati.

In relazione alla sanabilità dell'immobile si rimanda a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima.

**Certificato di agibilità:** non presente.

- **Sub. 3 - Lastrico solare** sito in Villamassargia, via Aldo Moro n.7, piano 1°, censito nel C.F. alla Sezione E Foglio 1 mappale 762 **subalterno 3**, Categoria F5, Consistenza mq 233.

Su detto lastrico solare risulta edificata un'unità immobiliare destinata a residenza, attualmente, ancora allo stato di rustico. L'immobile è situato nella periferia del centro urbano del Comune di Villamassargia. Lo stesso costituisce con gli altri immobili pignorati un fabbricato edificato su complessivi tre livelli di cui uno seminterrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico 5A della via Aldo Moro.

Per quanto detto immobile risulti accatastato come lastrico solare, lo stesso è individuato da un appartamento in corso di costruzione edificato sul succitato lastrico solare in sopraelevazione subalterno 1.

L'unità immobiliare risulta costituita da: vano scala, zona giorno, tre camere, due bagni, ampio vano e anditi di disimpegno. Completa la consistenza dell'immobile un'ampia veranda. Si precisa che l'ingresso al piano terra (vano scala), dante accesso all'appartamento edificato al primo piano, è stato ricavato mediante la chiusura (e contestuale annessione) di una porzione del loggiato appartenente al sub 1.

**Spazi condominiali:** costituisce spazio condominiale la porzione del lotto non edificata tenuta a cortile – giardino – rampa carrabile. Detta porzione si estende su una superficie di circa 470 mq. Si precisa che la rampa carrabile è costituita per metà da una porzione del mappale 762 e per l'altra metà da una porzione del mappale confinante.

**Stato d'uso e di manutenzione:** per quanto accertato durante il sopralluogo, lo stato d'uso e di manutenzione è quello di un immobile ancora in corso di costruzione.

**Notizie Urbanistiche ed eventuali abusi:** L'immobile in esame è stato edificato sulla base del progetto approvato con concessione edilizia n.29/1998 come sopraelevazione del piano terra assentito con la concessione edilizia n.159/1977. Nella perizia di stima (**al cui puntuale esame si rimanda**) viene rilevato che la concessione edilizia n.29/1998 non poteva essere rilasciata in quanto l'immobile indicato in progetto non rispetta le norme urbanistiche in termini di distanza dai confini tra privati (3 metri anziché i 4 stabiliti dalle norme). Inoltre, in detto progetto risulta errato il calcolo del volume del fabbricato in sopraelevazione, presumibilmente, a causa di una errata interpretazione dei dettati di cui al D.A. 2266/U del 22.12.1983 sul calcolo delle altezze dei fabbricati. Successivamente, il Comune di Villamassargia ha rilasciato l'autorizzazione edilizia n.35/2006 per il completamento dei lavori di costruzione dell'immobile. Anche detta autorizzazione, per quanto sopra esposto, non poteva essere rilasciata in quanto riferibile ad una preesistente concessione "irregolare".

L'immobile, ancora allo stato di rustico in quanto privo di finiture, impianti e infissi, presenta le seguenti difformità di costruzione rispetto al progetto di cui alla concessione n.29/1998:

- a) modifiche della distribuzione interna;
- b) modifica nei prospetti;
- c) lievi modifiche nella costruzione del tetto.

L'unità immobiliare fa parte di unico fabbricato edificato sul mappale 762 del catasto terreni che seppur edificato sulla base delle concessioni edilizie n.159/1977 e 29/1998, risulta non conforme agli strumenti urbanistici poiché edificato senza rispettare le distanze dai confini tra privati.

In relazione alla sanabilità dell'immobile si rimanda a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima.

**Certificato di agibilità:** non presente.

**Stato di occupazione immobili Lotto 1):** attualmente occupati dalla debitrice, e saranno liberabili alla data del trasferimento.

**LOTTO 2:** immobile uso residenza via Aldo Moro n.5 - C.F. Sezione E Foglio 1 mappale 762 **sub 1**. L'immobile è situato nella periferia del centro urbano del Comune di Villamassargia. Lo stesso costituisce, con gli altri immobili pignorati di cui al Lotto 1, un fabbricato edificato su complessivi

tre livelli di cui uno seminterrato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico 5 della via Aldo Moro.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli (piano terra e seminterrato) e risulta costituita come segue: al piano seminterrato da un vano uso garage - magazzino; al piano terra da: ingresso, salone, pranzo - soggiorno, cucina, tre camere, un bagno, vano scala e anditi di disimpegno. Completano la consistenza dell'immobile un loggiato fronte strada ed un'ampia veranda situata nella parte posteriore del lotto.

Nella perizia di stima è stato precisato che una porzione di seminterrato appartenente al sub 1 risultava annessa al confinante sub 2, mentre una porzione del loggiato al piano terra appartenente al sub 1, costituendo l'ingresso al piano terra dell'immobile edificato al primo piano (sub 3), risultava a questo annesso.

Nella perizia di stima è stato, altresì, evidenziato che non è possibile regolarizzare la cessione della porzione del seminterrato. Costituisce spazio condominiale la porzione del lotto non edificata tenuta a cortile – giardino – rampa carrabile. Detta porzione si estende su una superficie di circa 470 mq. Si precisa che la rampa carrabile è costituita per metà da una porzione del mappale 762 e per l'altra metà da una porzione del mappale confinante.

**Stato d'uso e di manutenzione:** normale per la porzione di immobile al piano terra, mentre la porzione di immobile al piano seminterrato è priva delle finiture (intonaci, tinteggiature, massetti e pavimenti); è emersa la presenza di alcune tracce di umidità nel soffitto del loggiato ed in una delle camere da letto.

**Notizie Urbanistiche ed eventuali abusi:** l'immobile in esame è stato costruito sulla base del progetto approvato con concessione edilizia n.159/1977. In detta pratica edilizia si rileva un'incongruenza tra quanto riportato nella concessione e quanto rappresentato nell'elaborato grafico ad essa allegato. Infatti, dalla lettura della concessione si evince che la medesima veniva rilasciata "A condizione che il fabbricato oggetto della presente concessione edilizia, venga ubicato a 4 mt. dai confini privati", mentre nell'elaborato grafico ad essa allegato il fabbricato risulta ubicato ad una distanza di circa 3 metri dal confine tra privati. Dall'esame del suddetto elaborato grafico, è stato rilevato nella perizia di stima che, in progetto, era prevista la realizzazione di un'unica unità immobiliare costituita da un piano terra adibito a civile abitazione, collegato mediante una scala a chiocciola ad un ampio vano al piano seminterrato destinato a garage. Tuttavia, nella pratica edilizia approvata con concessione n.29/1998, relativa alla costruzione del primo piano (individuabile tramite il sub 3), lo stato attuale per il piano terra e per il piano seminterrato non corrisponde a quello di cui alla concessione n.159/1977. In particolare, confrontando la planimetria del progetto di cui alla concessione n.159/1977 con la Tavola 1 del progetto di cui alla concessione n.29/1988, è stato rilevato nella perizia di stima che il piano seminterrato risulta frazionato in due porzioni, di cui una

collegata all'appartamento al piano terra con una scala lineare, adibite entrambe a magazzino, e che il piano terra presenta lievi modifiche della sagoma, della distribuzione interna e dei prospetti. Prima dell'approvazione del progetto per la costruzione del primo piano, non risulta presentata alcuna pratica edilizia relativa alle variazioni riscontrate per il piano terra (modifiche della sagoma con lieve ampliamento del volume, della distribuzione interna e dei prospetti) e per il piano seminterrato (modifica della destinazione d'uso e frazionamento) rispetto al progetto di cui alla concessione n.159/1977. Durante il sopralluogo, è stato accertato che l'immobile presentava alcune difformità rispetto allo stato attuale dichiarato nel progetto di cui alla concessione n.29/1998. Dette difformità possono essere riassunte sinteticamente come segue:

- a) modifica di uno dei prospetti mediante l'apertura di una finestra sul vano scala all'altezza del piano terra;
- b) realizzazione di un camino e della relativa canna fumaria;
- c) una porzione del sub 1 al piano seminterrato risultava annessa al confinante subalterno 2;
- d) l'altezza utile del piano seminterrato ( $h = m\ 3,35$  circa) è inferiore rispetto a quella indicata negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie (rispettivamente  $h = 3,70$  m).

In relazione alla sanabilità dell'immobile si rimanda a quanto dettagliatamente indicato nella perizia di stima.

**Certificato di agibilità:** non presente.

**Stato di occupazione:** L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori e sarà liberabile alla data del trasferimento.

**Si invita alla attenta lettura della perizia di stima.**

**Il compendio verrà venduto al valore d'asta di euro:**

**Lotto 1) Euro 76.050,00 (settantaseimilacinquanta/00);**

**Lotto 2) Euro 117.000,00 (centodiciassettemila/00);**

E' possibile presentare **offerte anche inferiori al prezzo base** (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base), con offerta minima di:

**Lotto 1) Euro 57.037,50 (cinquantasettemilatrentasette/50)**

**Lotto 2) Euro 87.750,00 (ottantasettemilasettecinquanta/00).**

La **cauzione** per l'offerta:

**Per il Lotto 1) dovrà essere di importo pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00);**

**Per il Lotto 2) dovrà essere di importo pari ad euro 15.000,00 (quindicimila/00).**

In caso di gara *ex art. 573 cpc* eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad:

**Per il lotto 1) Euro 5.000,00 (cinquemila/00);**

**Per il lotto 2) Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

## **FISSA**

- termine agli interessati all'acquisto sino **alla data del 12 febbraio 2025 ore 18.00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica,

## **D E T E R M I N A**

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

[A]

## **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

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

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI**

#### **ALLEGATI**

#### **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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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

1) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

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

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

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

#### **Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai

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

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

**Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

#### **ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

1) L'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato decreto: 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)**, con invio di documento di identità valido e codice fiscale; se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare e contenere copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere inviato anche il suo documento di identità e codice

fiscale; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere inviata anche la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, accompagnato dal bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento dell'offerta decrittata); d) procura speciale o copia autentica di procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno alla società di partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione; g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) la cauzione, con unica causale "**ASTA**" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), andrà versata esclusivamente con bonifico intestato a **Tribunale di Cagliari - CC Vasca Delegato Musio** aperto presso la filiale n. 9830 di Cagliari della Banca Monte dei Paschi di Siena alle seguenti coordinate **IBAN: IT38X0103004800000003660944**; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le 24 ore precedenti la vendita e dovrà essere di importo pari ad:

- euro 2.500,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 30.000,00;
- euro 5.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 50.000,00;
- euro 10.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 100.000,00;
- euro 15.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 150.000,00;
- euro 20.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 200.000,00;
- euro 25.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 250.000,00;
- euro 30.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 300.000,00;
- euro 35.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 350.000,00;
- euro 40.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 400.000,00;
- euro 45.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 450.000,00;
- euro 50.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 500.000,00;
- euro 75.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 750.000,00;
- euro 100.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 1.000.000,00;
- euro 200.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 2.000.000,00;

3) 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 si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

4) 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. 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;

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), 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 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;

6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato dovrà calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il sottoscritto professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte

non conformi a quanto disposto in questo avviso

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

#### In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito

della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a nonna dell'art.579 ultimo co. c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il 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 Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, prima comma, e 631 bis c.p.c.;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto a base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal delegato) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- 3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'indicazione del sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

[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 (**detto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale** – Cass. 18424/2022 dell'8.6.2022);

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) 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 a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori 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.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto professionista delegato

### **RENDE NOTO**

**a)** che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25 % del prezzo base). Ove, tuttavia, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.;

**b)** 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;

**c)** 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;

**d)** 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;

e) 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;

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;

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

h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita sul sito internet del gestore della vendita telematica;

i) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

l) che maggiori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o sulla possibilità di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato (o, se questi non sia stato ancora nominato in sostituzione del debitore, dal delegato) 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, all'aggiudicazione, il custode, ove nominato, procederà alla liberazione del bene, ove ancora non eseguita, salva espressa dichiarazione di esonero da far pervenire al custode a mezzo PEC entro e non oltre 3 giorni dall'aggiudicazione.

#### **INFORMA**

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Cagliari, 4 novembre 2024

La Professionista Delegata

Avv. Emanuela Maria Musio