

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI**

**Esecuzioni immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.59/2007 R.G.E.**

**(alla quale sono riunite le proc. nn. 60+61+62+145/2007 e n. 319/13 R.G.E.)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**3° ESPERIMENTO per i lotti 2-15-22-23 e**

**8° ESPERIMENTO per il lotto 29**

L'Avv. **PAOLA PASSINO** (PSS PLA 65R67 I452A), con studio in Sassari, Via Mazzini n.1, **Cell.** 333.3878364; **e-mail:** [ppassino@gmail.com](mailto:ppassino@gmail.com); **PEC:** avv.paolapassino@pec.giuffre.it, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Tribunale di Sassari in forza dell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 25.11.2020, richiamata dall'ordinanza in data 18.10.2023 e integrata con le ordinanze del 21.2.2024 e del 4.10.24, con le quali è stata disposta la vendita dei lotti di cui appresso n. 2-15-22-23-29,

**AVVISA CHE**

**Il giorno 16 gennaio 2025 alle ore 10.00**, presso il proprio Studio in Sassari nella via Giuseppe Mazzini n.1, avrà luogo dinanzi a sé la

**VENDITA SENZA INCANTO**

Dei seguenti beni immobili:

**LOTTO 2:** proprietà superficiaria dell'appartamento in Sassari via Bachelet, alloggio 2, piano 1S-2S-T-1-2, composto da cantina al p.S2; taverna e lavanderia al p.S1; soggiorno, cucina servizio e due verande al p.T; due letto, salottino, disimpegno, bagno e due balconi al p.1°; soffitta al p.2°, nel NCEU AL f. 72, MAPPALE 1379 SUB.3 ct. A/3 e SUB. 4 cat. C/6, come meglio descritto e identificato nella perizia di stima del ctu ing. Marco Rassu.

Si da atto che sull'immobile risulta trascritta domanda giudiziale in data 22.11.2000 RP. 12815, rinnovata con nota del 19.8.2020 RG 10239, RP 7831, non opponibile alla procedura ma che in sede di trasferimento non potrà essere cancellata (art. 586 cpc)

L'immobile risulta essere occupato titolo non opponibile alla procedura, come da relazione IVG 21.3.2024.

**PREZZO BASE € 63.750,00** (valore di stima in perizia € 255.000,00);

**Offerta minima € 47.812,50(come da par.A art.2 lett.c del presente avviso)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**€ 1.300,00-----**

**LOTTO 15:** proprietà superficiaria della unità immobiliare indipendente ad uso abitativo in Sassari via Bachelet, piano 1S con ingresso dalla rampa esterna (con difetto di realizzazione), della superficie netta calpestabile mq 39,48; p.T soggiorno, cucina, servizio, due verande; p.1° composto da tre letto, bagno, disimpegno, due verande; p.2 sottotetto, nel NCEU al F. 72, mappale 1377 sub.1

cat. A/3 e sub.2 Cat. C/6, come meglio descritto e identificato nella perizia di stima in atti del ctu ing. Andrea Mulas.

Si da atto che sull'immobile risulta trascritta domanda giudiziale in data 22.11.2000 RP. 12815, rinnovata con nota del 19.8.2020 RG 10239, RP 7831, , non opponibile alla procedura ma che in sede di trasferimento non può essere cancellata (art. 586 cpc)

L'immobile risulta essere occupato titolo non opponibile alla procedura come da relazione IVG 21.3.2024.

**PREZZO BASE € 62.670,00**( valore di stima in perizia € 250.680,00);

**Offerta minima € 47.002,50 (come da par.A art.2 lett.c del presente avviso)**

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

**€ 1.300,00-----**

**LOTTO 22:** proprietà superficiaria dell'appartamento in Sassari via Bachelet, alloggio 22, piano T composto da sala, wc, veranda e due cortiletti; piano 1° tre camere, bagno, disimpegno e terrazzo; piano 2° soffitta, disimpegno e bagno; piano S1 autorimessa con zona cottura e lavanderia; piano S2 cantina, nel NCEU al F. 72 mappale 1377 sub.15 cat. A/3 e sub. 16 cat. c/6, come meglio descritto e identificato nella perizia di stima in atti del ctu geom. Stefano Solinas , nella quale si da atto che sussistono lievi difformità edilizie- catastali

L'immobile risulta essere occupato titolo non opponibile alla procedura, come da relazione IVG 9.4.2024

**PREZZO BASE € 66.123,75** ( valore di stima in perizia € 264.495,00);

**Offerta minima € 49.592,81 (come da par.A art.2 lett.c del presente avviso)**

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

**€ 1.300,00-----**

**LOTTO 23** proprietà superficiaria dell'appartamento in Sassari via Bachelet, alloggio 23, piano 1S-2S-T-1-2, composto da due letto, soggiorno, cucina, bagno, wc, soffitta, cantina e autorimessa, con terrazzi e cortile di pertinenza, nel NCEU al Foglio 72, mappale 1377 sub.17 Cat. A/3 e sub. 18 Cat. C/6, , come meglio descritto e identificato nella perizia di stima in atti del ctu GEOM. G.B. Pinna  
Si da atto che sull'immobile risulta trascritta domanda giudiziale in data 22.11.2000 RP. 12815, rinnovata con nota del 19.8.2020 RG 10239, RP 7831, non opponibile alla procedura ma che in sede di trasferimento non può essere cancellata (art. 586 cpc)

L'immobile risulta essere occupato titolo non opponibile alla procedura come da relazione IVG 21.3.2024.

**PREZZO BASE € 82.750,00** ( valore di stima in perizia € 331.000,00);

**Offerta minima € 62.062,50 (come da par.A art.2 lett.c del presente avviso)**

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

**€ 1.500,00-----**

**LOTTO 29:** proprietà superficiaria in Comune di Sassari , Via Bachelet, costituita da porzione di terreno edificabile distinto al N.C.T. foglio 72 con i mappali 985 e 1014 corrispondente in parte ad un terreno con fondazioni e scavo, in parte a delle unità immobiliari allo stato grezzo, con vincoli di destinazione urbanistica, come da Convenzioni regolarmente trascritte, e precisamente:

N.3 lotti scavati e con alcune fondazioni identificati, nel progetto di variante in corso d'opera "AREE RESIDENZIALI R13-R14-R15-R16", con i lotti n. 35,34,33.

Piani previsti: S1,S2,T, P1°, P sottotetto;

N. 4 lotti realizzati al grezzo identificati, nel progetto di variante in corso d'opera "AREE RESIDENZIALI R13-R14-R15-R16, con i lotti n. 32,31,30,29.

Piani realizzati: S1,S2,T, P1°, P sottotetto.

Per tutte le unità sopradescritte devono essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla fruibilità delle stesse.

*Si da atto che l'immobile risulta essere **libero**;*

**PREZZO BASE € 78.725,47;**(Valori determinati nell'aggiornamento della perizia: Lotti identificati "Aree residenziali R.13-R14-R15-R16" N. 35,34,33, compl. € 178.500,00; Lotti identificati "Aree residenziali R.13-R14-R15-R16" N. 32,31,30,29, compl. € 567.936,00);

**Offerta minima € 59.044,10 (come da par.A art.2 lett.c del presente avviso);**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**€ 1.300,00-----**

#### **PER TUTTI I LOTTI OGGETTO DI VENDITA:**

##### **SI DA ATTO**

che in caso di eventuali difformità urbanistiche, edilizie, catastali l'acquirente 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;

##### **SI DA ATTO**

In ottemperanza alle prescrizioni di cui all'ordinanza del G.E. in data 18.10.2023, che gli immobili sono soggetti alle prescrizioni, oneri e vincoli derivanti dalle seguenti Convenzioni:

- Convenzione edilizia 15.10.1993 Maniga notaro rep. 105445, trascritta il 15.11.1993 RG 13523, RP 9109, nella quale sono tra l'altro stabiliti gli obblighi previsti dalla Legge Urbanistica n. 1150/1942 e ss.mm., a carico dei lottizzanti e loro aventi causa a qualsiasi titolo, tra cui: la cessione delle aree per urbanizzazioni (art.2); le opere di urbanizzazione primaria (art.3); il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria (art.4); il contributo sul costo di costruzione (art. 5), i tempi e le modalità operative e i collaudi (artt. 6-7-8); l'intervento sostitutivo del Comune a provvedere direttamente all'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione ove le stesse non vengano eseguite nei termini di cui all'art.6 (art. 9);la garanzia a favore del Comune per il caso di inadempimento da parte dei lottizzanti delle obbligazioni di cui agli articoli 3 e 4 (art. 10);

- **Convenzione edilizia 10.11.1994** Maniga notaro rep. 115010 (che richiama la prima) ex art. 35 legge 865/1971, trascritta come segue:

- Trascrizione 1.12.1994 RP 9106 “Cessione di diritti reali a titolo oneroso” a favore del Comune di Sassari e contro il debitore- esecutato;

- Trascrizione 1.12.1994 RP 9107 “Costituzione di diritti reali a titolo oneroso” a favore del debitore-esecutato (Concessionario) e contro il Comune di Sassari , evidenziando che al quadro D della nota è riportato che *tutte le aree dovranno essere impiegate dal CONCESSIONARIO per la costruzione di alloggi economici e popolari da realizzarsi secondo le caratteristiche costruttive corrispondenti a quelle previste nei piani di edilizia economica e popolare di lui alla L. 167/62 e nel rispetto delle prescrizioni planivolumetriche della lottizzazione in cui tale area risulta ricompresa, nonché in base al progetto esecutivo approvato dal Sindaco sentita la commissione Edilizia. Considerato che le aree dei lotti R13 – R14- R15- R16 (corrispondente al lotto 29 ) sulle quali deve essere realizzata la volumetria concessa in diritto di superficie sono state cedute al Comune di Sassari dallo stesso CONCESSIONARIO e che i lotti R9 e R12 (corrispondente al lotto 30 non oggetto dell’odierno avviso di vendita) sono già in proprietà del medesimo CONCESSIONARIO, che le urbanizzazioni primarie, per la quota riferibile alla volumetria complessivamente realizzabile sui lotti oggetto di concessione, sono totalmente a carico del concessionario per effetto della convenzione 15.10.1993 rep. 105445, richiamata in premessa, il corrispettivo dovuto al Comune per la concessione del diritto di superficie sui lotti R13 – R14- R15- R16 e del diritto di proprietà sui lotti R9 e R12 deve intendersi limitato al contributo sul costo di costruzione, secondo le quote da determinarsi ai sensi degli artt. 3 e 6 della legge 10/1977, nonché al contributo relativo alle urbanizzazioni secondarie nella misura prevista dalle apposite tabelle parametriche in vigore al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, fatte salve se applicabili le condizioni previste dall’art. 4 della più volte citata convenzione repertorio 105445 del 15.10.1993 relativa alla lottizzazione;*

-Trascrizione 1.12.1994 RP 9108 “Convenzione amministrativa” a favore del debitore-esecutato (Concessionario) e contro il Comune SS, nella quale al quadro D è riportata stessa dicitura di cui alla nota che precede;

**Si precisa che gli oneri di urbanizzazione di cui alle suddette Convenzioni, come sopra pubblicizzati nei pubblici registri immobiliari non sono stati assolti o sono stati assolti parzialmente e che gli stessi costituiscono obbligazioni propter rem alle quali sono tenuti in solido i lottizzanti-concessionari ed i loro aventi causa (soci, terzi acquirenti ecc.).**

Sugli immobili gravano altresì i seguenti vincoli/oneri: Vincolo di destinazione trascritto il 17.11.1994 RG 12834 RP 8734; Atto unilaterale d’obbligo edilizio Trascritto il 22.1.1996 RG860 RP 645; Vincolo di destinazione trascritto il 24.11.1997 RG 16159 RP 11636

(art. 570 cpc)

- che il custode degli immobili oggetto di vendita in sostituzione del debitore è l'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Sassari tel. 079/260228;

- che i siti internet sui quali è pubblicato il presente avviso unitamente alle relazioni di stima sono i seguenti:

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.sassari.it](http://www.tribunale.sassari.it), [www.ivgsassari.com](http://www.ivgsassari.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com); [www.sassari.astagiudiziaria.com](http://www.sassari.astagiudiziaria.com) , pvp.giustizia.it;

- che maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale di Sassari a chiunque vi abbia interesse;

**DETERMINA**

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

[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 del professionista delegato nominato **entro le ore 18,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, ad eccezione del sabato. 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 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, la copia di un documento d'identità, 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 una persona giuridica o comunque un ente non personificato dovrà essere depositata visura camerale o comunque certificazione attestante i poteri rappresentativi;

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 nell'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 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 BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE, intestato a "Tribunale di Sassari" di importo pari al 10 per cento 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 nell'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 stato 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: € 250,00 per immobili dal prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili dal prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili dal prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili dal prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili dal prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili dal prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili dal prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili dal prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili dal prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili dal prezzo base oltre € 260.000,01. 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. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. 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, salva l'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. 15 ottobre 2015, n. 227. Egli, nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura, 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;

## 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.

In ordine alla Pubblicità sul PVP 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'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2010, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata 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 gli effetti delle disposizioni del presente decreto*".

Il professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà:

a) Considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di cinque euro 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 420,00 euro, da moltiplicare per 4 tentativi, per un totale di 1.680,00 euro);

b) Verificare se il fondo spese è sufficiente per la pubblicità obbligatoria procedendo in difetto a richiedere al creditore procedente e 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 stato 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 ad 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 Prescrizione del Garante della privacy - 07 febbraio 2008 [G.U. n.47 del 25/02/2008]. Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omissi 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 specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione di altri soggetti, purché senza gravare di costi la procedura.

b. pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso 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 della presente ordinanza, dell'avviso 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.

#### DISPONE

in considerazione del valore e della natura del compendio immobiliare oggetto della presente ordinanza, che a discrezione del creditore procedente o altro creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, e a sua discrezione e spese, della vendita sia data notizia, con le medesime modalità e entro i medesimi termini indicati per la pubblicazione on line, anche su quotidiani regionali e nazionali, ovvero su siti internet (quali a titolo esemplificativo [subito.it](http://subito.it) o [immobiliare.it](http://immobiliare.it)) o su altri circuiti che i creditori reputano opportuni per favorire l'alienazione dell'immobile;

#### DISPONE

che i soggetti ai quali sono attribuiti oneri pubblicitari (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed IVG) forniscano almeno 5 giorni prima della data indicata per la vendita al professionista delegato la prova dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e sul o sui giornali, la prova dell'avvenuta affissione all'albo del tribunale dell'avviso prescritto dall'art.570 c.p.c.

#### PONE

gli oneri economici necessari alla pubblicità, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

---

#### RENDENOTO

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 che abbia già provveduto al versamento del prezzo 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;

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

#### A V V E R T E

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, 12 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Passino