

**STEFANO BUOGO**  
Dottore Commercialista e Revisore Legale  
Viale Caprera n. 30 -07100 Sassari (SS)  
e-mail: [stefanobuogo@hotmail.it](mailto:stefanobuogo@hotmail.it) PEC: [stefanobuogo@pec.it](mailto:stefanobuogo@pec.it)



## **TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **AVVISO DI VENDITA EX ART.570 C.P.C.**

**PROCEDURA R.G.E. 217/2002**

### **IX ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Stefano Buogo, CF: BGUSFN86R28H501K, Dottore Commercialista con studio in Sassari, viale Caprera n.30, incaricato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura indicata in epigrafe, giuste le ordinanze del G.E. dell'intestato Tribunale del 20/01/2016 e 21/06/2017, giusto provvedimento del G.E. in data 2 luglio 2019, giusta ordinanza integrativa del 12/12/2019, e in esecuzione dei provvedimenti del Sig. G.E. in data 28/06/2021 (in materia di ripresa dei procedimenti esecutivi aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore), dell'11/06/2021, del provvedimento del 13/10/2021 e da ultimo in data 03/05/2023, al fine di procedere alle operazioni di vendita del compendio oggetto di pignoramento, di seguito descritto;

vista la nomina in sostituzione del 20/05/2024, a norma dell'art 490 c.p.c;

### **AVVISA CHE**

Il giorno **14/03/2025 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Sassari, Viale Caprera n.30, si procederà al **nono** esperimento di **vendita senza incanto** ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c. e seguenti degli immobili pignorati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti consistenti in

### **Lotto UNICO**

**Descrizione immobile:** piena proprietà pari **all'intero** dei seguenti immobili siti in Sassari, loc. Monte Oro e precisamente:

- **villa e relative pertinenze**, strutturata su due livelli di piano, per complessivi 16 vani ed accessori, aventi superfici lorde di mq. 300,00 al piano seminterrato e mq. 251,20 al piano terra, oltre a terrazzi esterni della superficie complessiva di mq. 105,15 circa, con annessi magazzini per mq.29,50, tettoie per mq.57,50, vecchio edificio "Torre di Caccia", interessata, secondo il CTU, da "vincolo storico", non trascritto, piscina e campo da tennis in disuso, oltre a terreno agricolo olivetato della superficie di mq. 16.363 distinto al Catasto Terreni del comune di Sassari, sezione agro, al foglio 81 mappale 373.

Il fabbricato è stato così descritto in dettaglio dal CTU: piano seminterrato strutturato con ingresso, un ampio vano destinato a salone, soggiorno, cucina, n. 4 camere singole, n.3 piccoli vani poliuso, n.2 bagni, disimpegno e cantina, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 300,00 circa ed una utile calpestabile di mq. 242,30; piano terra articolato con vasta sala open space, n. 4 camere da letto, cucina, sala da pranzo, n. 3 bagni, disimpegno e ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di mq. 251,20 ed una utile di mq. 211,00 circa, oltre a quattro terrazze a livello della superficie complessiva di mq. 105,15 circa, il tutto censito in Catasto come segue:

1. il fabbricato al Catasto Fabbricati al Foglio 81, mappale 769, categoria A/7, classe 1, vani 14, Rendita catastale euro 2.349,88;
2. il terreno al Catasto Terreni - Sezione Agro - al Foglio 81, mappale 373, uliveto 3^, ha. 1.63.63, reddito dominicale euro 33,80, reddito agrario euro 33,80;

- **terreno agricolo olivetato**, distinto al Catasto Terreni - Sezione Agro - al foglio 81 mappale 1075 della superficie fondiaria di Ha. 1.24.04 con annesso rudere della superficie di mq. 42,00 circa distinto al Catasto Terreni - Sezione Agro - al foglio 81 mappale 21.

**Prezzo a base d'asta:** Euro 168.750,00

**Offerta minima:** Euro 126.562,50

Valore di stima: euro 523.600,00

**Stato di occupazione:** occupato senza titolo

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: Euro 3.000,00 (tremila/00)

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima, che si intende parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile oggetto di vendita e di cui gli interessati hanno l'onere di prendere preliminare visione.

Giusta perizia agli atti, l'immobile è stato realizzato originariamente con Licenza Edilizia n.390 del 10.09.1974 e successivamente è stato presentato progetto di variante, approvato con Licenza Edilizia n.147 del 18.03.1976. In data 24.03.1977 l'immobile otteneva il certificato di abitabilità.

Inoltre, giusta ordinanza, che richiama la perizia in atti, l'unità immobiliare presenta abusi edilizi e oltre i locali magazzino, le tettoie, la piscina ed il campo da tennis, precisamente secondo il dettaglio indicato nella perizia medesima. Detto immobile deve essere regolarizzato sotto il profilo catastale, mentre gli abusi edilizi sono stati dichiarati sanabili dal CTU mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della L.R. 23/85.

È tuttavia onere dell'offerente accertare la regolarità urbanistica, anche mediante accesso al relativo fascicolo dell'ufficio tecnico comunale e l'esame delle precisazioni del C.D.U. allegato.

**CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**, Predda Niedda Sud Strada 43 n.5 Sassari, telefono 079.260228. Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita o concordare i tempi dell'eventuale visita, dovranno contattare per tali incombenze il Custode medesimo o i suoi incaricati.

L'immobile potrà essere visionato prenotando la visita dal sito dell'I.V.G. o dal portale delle vendite pubbliche.

#### **PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati, inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione / attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Sassari, viale Caprera

n.30 entro le ore 17:00 del 13/03/2025, 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 professionista delegato alla procedura: "professionista delegato Dott. Stefano Buogo" 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 di 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

**b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta con specificazione, in ipotesi di più offerenti, della misura delle quote dei diritti che ciascuno degli offerenti intende acquistare;

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

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

**3. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA 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 proc. Es. R.G.E n. 217/2002**" 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. Lo svolgimento seguirà i seguenti criteri:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto indicato precedentemente per ciascun lotto.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, la aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

-maggior importo del prezzo offerto;

-a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

-a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

-a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**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;

#### **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 da intestare al **“Tribunale di Sassari, procedura esecutiva R.G.E 217/2002, sul conto corrente bancario, il cui numero verrà comunicato tempestivamente all'aggiudicatario, 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\*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\* del \*\*\* 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 incapacienza 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 (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'aggiudicatari 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.

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'aggiudicatario, contestualmente all'aggiudicazione, dovrà comunicare al Professionista Delegato se provvederà direttamente, a propria cura e spese, a liberare l'immobile aggiudicato ovvero se intenda avvalersi del custode giudiziario a cura e spese della procedura.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a) Inserzione a cura del delegato sul Portale delle Vendite Pubbliche a norma 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) 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.

### 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. La partecipazione dell'offerente alla vendita implica la conoscenza da parte di quest'ultimo della consulenza tecnica d'ufficio depositata e liberamente consultabile;
- 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, in caso di insufficienza delle notizie di cui all'articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 47/1985, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della citata legge 47/1985, come integrato e modificato dal citato art.46 del D.P.R. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni a decorrere dalle date nelle rispettive norme previste;
- 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 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)
- f) 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;
- 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 consecutive sarà dichiarata improcedibile.

Sassari, 20/12/2024

Il professionista delegato  
Dott. Stefano Buogo