



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 152/2023 R.E.

1^ ESPERIMENTO

Sez. I– ESEC. IMMOBILIARI – G.E. Dott.ssa Silvia Cocco
PROFESSIONISTA DELEGATO E REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Veronica Balletto
CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. Cagliari, Tel 0702299036, mail: ivg.cagliari@tiscali.it

La sottoscritta **Dott.ssa Veronica Balletto** con studio in Cagliari, via Alghero n. 31, tel. 0706499249, e-mail veronicaballetto@hotmail.com posta certificata veronica.balletto@legalmail.it, Professionista Delegato dal Tribunale di Cagliari con ordinanza in data 19.11.2024,

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE www.astetelematiche.it il **giorno 10 Marzo 2025, alle ore 15:00**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNO:

Quota pari al 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile residenziale sito a Sant'Antioco (CA), identificato al Catasto Fabbricati del già menzionato Comune in via Massimo D'azeglio n°20, PIANO 2°, al foglio 13 Mapp. 7238 sub. 23, CAT. A/3 vani 3, classe 1, – Rendita 170,43

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Sant'Antioco al piano secondo su fabbricato condominiale sito all'angolo tra la via Massimo D'Azeglio e la via Benedetto Croce. Il fabbricato si estende per tre piano fuori terra (piano terra, primo e secondo) con disposizione planimetrica delle unità immobiliari in adiacenza alle pubbliche vie e parte interna destinata ai parcheggi.

Gli accessi al fabbricato sono disposti sulle due strade: sulla via Benedetto Croce al civico 2 è presente l'ingresso pedonale, diversamente quello carrabile è riscontrabile sulla via Massimo D'Azeglio al civico 20. Al centro del lotto sono presenti le parti comuni condominiali composte da scale esterne con ascensore che permettono di raggiungere il secondo livello ove è presente il bene oggetto di esecuzione. Previo passaggio

su porzione condominiale del secondo piano, l'accesso all'unità immobiliare è consentito da un ballatoio di proprietà esclusiva che si affaccia sul lato interno del complesso (lato parcheggi) con la presenza di una portafinestra di ingresso ed un adiacente finestra. Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è pari a 34,33 mq oltre agli spazi esterni (ballatoio) con sviluppo pari a 6,71 mq.

Le dotazioni impiantistiche sono da considerarsi in stato di mediocre manutenzione e si segnala l'assenza delle placche dell'impianto elettrico e dei climatizzatori. Per quanto concerne le finiture, gli infissi sono di tipologia lignea così come i sistemi oscuranti (persiane), la pavimentazione è di tipologia ceramica così come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura. Risultano assenti le porte interne così come gran parte degli arredi. Il solaio inclinato di copertura è di tipologia lignea con travi e perlinato a vista.

L'immobile è ubicato in zona B1 / completamento residenziale come da Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sant'Antioco. Oltre alla normativa urbanistica vigono i seguenti vincoli sul fabbricato:

- D4 / Danno potenzialmente molto elevato – PAI Sardegna – Mappa del danno potenziale (PAI_PGRA) – Rev. 2023.
- Piano Paesaggistico Regionale – Aree di Notevole Interesse Botanico e Fitogeografico / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004) - Piano Paesaggistico regionale – Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)
- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM2016 / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016.
- SITAP: L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo.

Il fabbricato sui cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in forza della concessione edilizia 150 del 28 ottobre 2005. In corso di edificazione del fabbricato sono state effettuate delle opere in difformità rispetto al titolo originario per cui è stata richiesta una variante alla concessione edilizia prot. 0002720 del 16/02/2007 la quale risulta non approvata. In risposta a quanto presentato il Comune di Sant'Antioco in data 21 maggio 2007 rispondeva che “la richiesta deve essere riformulata in accertamento di conformità, relativamente alle variazioni prospettiche già eseguite e come risultano dal verbale di sopralluogo dei VV.UU. Dalla richiesta di accertamento di conformità deve essere escluso il marciapiede su via B. Croce, in quanto lo stesso non è compatibile con le norme della L.13/89.”

Al diniego della variante inviata non è seguita alcuna pratica edilizia a livello condominiale lasciando valida la prima licenza edilizia del 2005.

Per quanto concerne l'immobile oggetto di esecuzione, nella concessione edilizia del 2005 si riscontra la presenza di un immobile di maggiore dimensione in luogo del quale sono state realizzate due unità

immobiliari di minori dimensioni (attuali subalterni 23 e 32). Viste le misure di salvaguardia attualmente in essere nel Comune di Sant'Antioco, il P.U.C. in adozione pone dei limiti dimensionali di 42 mq per unità abitativa nelle zone B1. L'unità oggetto di esecuzione risulta leggermente inferiore ai limiti imposti ma entro la tolleranza edilizia (D.L. 69 del 29/05/2024). La sanatoria in accertamento di conformità dovrà essere predisposta sull'intero fabbricato e di conseguenza non si può avere la certezza circa l'esito in quanto possono essere presenti delle difformità non sanabili sulle altre unità immobiliari del compendio e non rilevabili dal CTU all'interno del presente procedimento.

Non essendo conforme allo stato urbanistico l'immobile non risulta dotato del certificato di Agibilità.

L'immobile all'atto del sopralluogo del perito risultava libero.

Manutenzione straordinaria, rifacimento impianti e finiture: alla luce dello stato dell'immobile si stima un valore pari ad euro 100,00 Euro/mq per ripristino degli impianti e delle finiture per renderlo così in uno stato di ordinaria manutenzione.

Superficie Commerciale x stima costi ripristino = 43,55 mq x 100,00 Euro/mq = euro 4.355,00 (Iva di legge inclusa).

- Costi per spese condominiali insolute: risulta un debito di euro 400,00 per spese condominiali insolute. Tale somma non risulta però verificata.

- Costi di sanatoria per difformità condominiali: l'intero fabbricato risulta realizzato difformemente rispetto alla concessione edilizia originaria e per l'immobile oggetto di valutazione è stato effettuato un frazionamento non autorizzato. Per la regolarizzazione delle difformità dell'intero fabbricato si dovrà predisporre una pratica di "accertamento di conformità in sanatoria" su iniziativa condominiale i cui esiti attualmente risultano incerti in quanto non si è a conoscenza dello stato delle altre unità immobiliari. Si stima un costo della quota parte dell'appartamento per suddetta pratica condominiale pari a euro 2.500,00 (oneri accessori inclusi) comprensiva delle spese tecniche i diritti di istruttoria e le sanzioni da corrispondere al Comune di Sant'Antioco.

Formalità pregiudizievoli:

- 1) Ufficiale giudiziario di Cagliari - Verbale di pignoramento immobili rep. 2899/17 del 05/05/2017 trascritto, al Reg. gen. 16679 e Reg. part. 12425,
- 2) Ufficiale giudiziario di Cagliari Verbale di pignoramento immobili rep. 2022/23 del 05/05/2023 trascritto, al Reg. gen. 18260 e Reg. part. 13521,

Al valore d'asta di Euro 33.210,00 (trentatremiladuecentodieci/00)

È possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **offerta minima di euro 24.908,00 (ventiquattromilanovecentootto/00)** precisando tuttavia che,

ove 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.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: euro 3.000,00 (tremila/00)

LOTTO DUE:

Quota pari al 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile residenziale sito a Sant'Antioco (CA), identificato al Catasto Fabbricati del già menzionato Comune in Località Mercuri, PIANO T, al foglio 31 Mapp. 219, CAT. A/7 vani 1,5, classe 1, – Rendita 189,80

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Sant'Antioco in località Mercuri presso il complesso denominato "I Ciclopi" posto nella costa sudoccidentale dell'Isola.

Il complesso risulta composto da svariati alloggi indipendenti affacciati su parti comuni di tipologia a schiera dislocate su ampi spazi verdi. Sono inoltre presenti delle zone servizi come un ristorante, una piscina ad uso condominiale etc.

Superato l'ingresso di accesso al complesso la configurazione spaziale interna viene definita dai viali contornati da elementi verdi che permettono sia di raggiungere i servizi del condominio e sia di raggiungere le singole unità immobiliari.

Le unità immobiliari risultano disposte sulla base della configurazione geomorfologica del terreno in schiere con vista sul mare. Nello specifico l'immobile oggetto di esecuzione è identificato con l'interno 20 e confinante con gli interni 19 e 21.

La distribuzione degli spazi interni può essere così riassunta:

- Monolocale: 21,04 mq
- Bagno: 7,73 mq

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è pari a 28,77 mq oltre agli spazi esterni (terrazza) con sviluppo pari a 16,48 mq.

Per quanto concerne le finiture, gli infissi sono realizzati in alluminio con sistemi oscuranti dello stesso materiale (persiane), la pavimentazione è di tipologia ceramica così come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura. Esternamente sono presenti degli arredi in muratura similari per l'intero complesso.

L'immobile è ubicato in zona FH / zone turistiche vincolate come da Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sant'Antioco.

Oltre alla normativa urbanistica vigono i seguenti vincoli sul fabbricato:

- Z9 / Aree antropizzate - Piano di utilizzo dei litorali di Sant'Antioco
- Aree tutelate Regione Sardegna - 300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei

300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 - comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis - comma 1, lett. a).

- D4 / Danno potenzialmente molto elevato - PAI Sardegna - Mappa del danno potenziale (PAI_PGPA)
- Rev. 2023.

- Piano Paesaggistico Regionale - Aree di Notevole Interesse Botanico e Fitogeografico / Faunistico / Falesie e versanti costieri Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004)

- Piano Paesaggistico regionale - Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)

- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM2016 / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016.

- SITAP: L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo.

Il complesso turistico su cui ricade l' unita' immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in forza della licenza edilizia 575 del 22 dicembre 1969 poi modificata con la numero 41 del 20 aprile 1973. La tipologia edilizia relativa all' immobile oggetto di esecuzione risulta rispondente nello stato di fatto ad eccezione di una lieve modifica:

- Demolizione di una parete interne del vano bagno.

La difformita' potra' essere sanata con una comunicazione per mancata SCIA tramite il pagamento di una sanzione.

L' unita' immobiliare non risulta dotata certificato di Agibilita'.

Manutenzione straordinaria, rifacimento impianti e finiture: alla luce dello stato dell' immobile si stima un valore pari ad euro 50,00 Euro/mq per ripristino degli impianti e delle finiture per renderlo così in uno stato di ordinaria manutenzione.

Superficie Commerciale x stima costi ripristino = 40,13 mq x 50,00 Euro/mq = euro 2.006,50 (Iva di legge inclusa). Costi per spese condominiali insolute: risulta un debito di euro 15.791,18 per spese condominiali insolute.

Costi di sanatoria per difformita' sanabili: risultano presenti delle lievi difformita' urbanistiche e catastali negli spazi interni dell' unita' immobiliare sanabili tramite una pratica edilizia autocertificativa per mancata SCIA e successiva variazione al catasto fabbricati tramite DOCFA. Il costo di suddette pratiche burocratiche insieme alle relative sanzioni è quantificabile in euro 2.500,00 oneri accessori inclusi.

Formalità pregiudizievoli:

- 1) Ufficiale giudiziario di Cagliari - Verbale di pignoramento immobili rep. 2022/23 del 05/05/2023 trascritto, al Reg. gen. 18260 e Reg. part. 13521

Al valore d'asta di Euro 36.900,00 (trentaseimilanovecento/00)

È possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (*con ribasso non superiore al 25% del prezzo base*) con **offerta minima di euro 27.675,00 (ventisettemilaseicentosettantacinque/00)** precisando tuttavia che, ove 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.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: euro 3.000,00 (tremila/00)

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino alla data del 09/03/2025, ore 12:00 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

Art. 12

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

- 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.*
- 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

MODALITA' 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.

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 c/cauzioni**" alle seguenti coordinate **IBAN: IT 96 H 07096 04800 000000017720**

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 a:

- 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;
- euro 250.000,00 per i beni il cui prezzo base 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

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'acquisito 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;

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 ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.

Agli adempimenti pubblicitari di cui al punto 1) dovrà provvedere il professionista delegato.

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti 2) e 3) alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a curare, su ordine del delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;
- a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'avviso sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;
- ad acquisire direttamente dal delegato la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

[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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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, 03.01.2025

Il Professionista Delegato
(Dott.ssa Veronica Balletto)