

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI**  
**Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott. Remonti Elisa**  
**Procedura esecutiva 89/2022**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**II° ESPERIMENTO DI VENDITA DELEGATO**

Il dott. Emanuele Pintore CF PNTMNL76S22I452M, con studio in Sassari, Piazza d'Italia, 34 tel. 079237614, fax: 079237614, email: emanuelepintore@gmail.com, pec: emanuele.pintore@pec.commercialisti.it, professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis C.P.C. nominato dal Tribunale di Sassari con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 20/12/2023,

**AVVISA CHE**

**il giorno 19 settembre 2025, alle ore 11 e seguenti**, dinanzi a sé avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** con modalità **telematica asincrona** del seguente compendio beni immobili **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, accorpati in unico lotto e meglio descritti in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c. e le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, con la precisazione che in caso di **irregolarità urbanistiche**, tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art.40 c.2 alla Legge n. 47/85, e al D.M. n.37/2008 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizione di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/01 ed art. 40, comma 6, L 47/85 e precisamente:

**LOTTO UNICO**

Diritto: piena proprietà - Quota di 1/1 – di:

1. Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 3

Il bene in oggetto è un APPARTAMENTO ubicato al terzo piano di uno stabile sito in comune di Porto Torres in Via Sassari n. 135/c. Il fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto della presente è a destinazione residenziale, si trova nel centro abitato di Porto Torres in una zona dotata di tutte le urbanizzazioni primarie (viabilità e parcheggi) e fornita di diversi servizi essenziali. Edificato tra il 1969 e il 1971 è un edificio di quattro piani fuori terra con copertura piana. L'accesso allo stabile avviene tramite piccolo atrio di ingresso. Non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato attuale i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. Il portoncino di ingresso immette nel soggiorno, un corridoio di distribuzione conduce agli ambienti: cucina, due camere da letto e un servizio igienico. E' presente un balcone accessibile dalla cucina con affaccio su cortile interno. Tutti i locali sono aerati ed illuminati naturalmente con finestre e porte finestre, ad eccezione del disimpegno. L'altezza netta degli ambienti è di cm 280. SUPERFICIE APPARTAMENTO: - superficie netta mq 71,00 oltre balcone mq 4,30 - superficie lorda mq 86,00 oltre balcone mq 4,30 - superficie convenzionale mq 87,07 Restano a carico dell'acquirente gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4345,

Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

2. Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Porto Torres (SS) - Via Sassari n. 135/c, piano 4.

Il bene in oggetto è un LASTRICO SOLARE ubicato al quarto piano a copertura dello stabile descritto al Bene 1. Il bene si sviluppa su una porzione di lastrico solare in coincidenza del sottostante appartamento descritto al Bene 1, raggiungibile tramite vano scala condominiale. Non è presente ascensore e/o montascale per cui allo stato attuale i piani non risultano accessibili a persone con mobilità ridotta. Il lastrico solare è delimitato da parapetto murario, la pavimentazione è costituita da guaina impermeabilizzante. Sul lastrico è installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica per conto del Comune di Porto Torres (su coperture di proprietà privata). Tale impianto non è incluso nella vendita. SUPERFICIE LASTRICO SOLARE: - superficie netta mq 75,50 - superficie lorda mq 86,00 L'edificio su cui insiste il lastrico solare ha esaurito la volumetria consentita, pertanto non sussiste alcun volume residuo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4345, Sub. 8, Zc. 1, Categoria F5. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**al prezzo base complessivo di Euro 59.702,25 (cinquantanovemilasettecentodieci/25);**

**Offerta minima di Euro 44.776,69 (quarantaquattromilasettecentosettantasei/69);**

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

**Euro 1.300,00 (milletrecento/00).**

**Cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.**

**Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.**

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie, Predda Niedda Sud Strada n. 43 n.5, tel. 079/260228.**

L'immobile potrà essere visionato prenotando la visita dal sito dell'Istituto Vendite Giudiziarie o dal Portale delle Vendite Pubbliche.

### **Regolarità edilizia**

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nei grafici allegati ai titoli abilitativi. Le uniche difformità sono relative a:

- presenza nella cucina di camino con relativa canna fumaria in copertura;
- piccole modifiche alla distribuzione interna. Tali difformità possono essere regolarizzate tramite pratica edilizia;

Si rinvia all'esame della CTU agli atti alle pagine 14 e 15 per la verifica dei costi di regolarizzazione e delle norme applicate per il calcolo degli stessi.

La pratica di autorizzazione di abitabilità è protocollata con il n. 791/2515.

A) In base alla perizia redatta dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., Arch. Maria Cristina Marongiu con studio in via Vittorio Emanuele 9 ad Alghero e in base alla documentazione allegata depositata all'interno del fascicolo dell'esecuzione si dà atto che:

- Per gli immobili di cui al punto 1) e 2) non esistono il certificato energetico, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la conformità dell'impianto termico e la conformità di quello idrico;
- Gli immobili risultano occupati;

B) Risultano a carico dell'intero comparto immobiliare composto dai due beni immobili sopra indicati e per la piena proprietà:

- Ipoteca volontaria in rinnovazione sul bene n. 1 derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Sassari il 05/07/2012 per l'intera quota;
- Atto esecutivo o cautelare esplicitato in un atto di verbale di pignoramento immobiliare sul bene n.1, trascritto a Sassari il 9/6/2022;
- Ipoteca volontaria in rinnovazione sul bene n. 2 derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Sassari il 05/07/2012 per l'intera quota;
- Atto esecutivo o cautelare esplicitato in un atto di verbale di pignoramento immobiliare sul bene n. 2, trascritto a Sassari il 9/6/2022.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato agli atti con rimando anche alla quantificazione teorica delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli a cura e spese della procedura come da ordinanza.

## **DETERMINA**

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

[A]

### **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 SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**

#### **1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE N. 32 DEL 26 FEBBRAIO 2015:**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j;

l) 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;

m) 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;

n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code 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. 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.

4. 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.

5. 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

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

1) Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, potranno essere formulate solo in via telematica 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, oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml, dovranno essere inviati **dal presentatore all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica. Il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato, pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.**

L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) **Mediante** casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015 (modalità concretamente operativa dopo che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/2015);
- 2) **Mediante** l'utilizzo di pec ordinaria con sottoscrizione digitale dell'offerta, a pena di inammissibilità.

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).

La persona fisica che compila l'offerta viene chiamato presentatore.

Il presentatore che quindi **deve** coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella di posta elettronica certificata riferibile unicamente all'offerente, (casella della quale, pertanto, l'offerente deve essere titolare), fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione legale, nonché le ipotesi qui di seguito specificamente indicate.

#### **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.**

#### **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 del Codice di procedura civile. 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.

#### **2) CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

1) **L'offerta di acquisto dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015:**

a) i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la partita IVA, la residenza, 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. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) 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'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile.

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) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura / delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nella presente Ordinanza e, quindi, nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore al termine massimo di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione, (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- m) la data, l'orario, ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- p) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- La documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il Codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o

rinvenuta sul conto dedicato (ad esempio per errori di digitazione del CRO) – l’offerta sarà dichiarata inammissibile;

- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore” o altre agevolazioni di legge);

- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge, (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- Copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell’altro coniuge a titolo personale;

- Se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, copia del provvedimento di autorizzazione;

- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e della autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se il soggetto offerente è una Società o altro ente iscritto in camera di commercio, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese risalente a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla Società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- Se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- Nell’ipotesi di offerta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale notarili;

- Le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ecc. effettuate in separato modulo;

- Ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica

2) **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**: La cauzione, con unica causale “CAUZIONE ASTA” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente acceso dal Professionista Delegato ed indicato nell’avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro le 24 ore precedenti l’udienza di vendita telematica e dovrà essere di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Dati per il bonifico:

Conto corrente n. **70852112** tenuto presso il Banco di Sardegna S.p.a. – Sassari - Sede

Intestato a **Tribunale di Sassari R.G.Es 89/2022**

IBAN: **IT96L0101517200000070852112**

Causale: **Cauzione asta**

**In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista Delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.**

**3) PAGAMENTO DEL BOLLO:** l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000, ed all'invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa.

Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) / [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), a seconda del gestore nominato.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) / [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), a seconda del gestore nominato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

**Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, la aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il Professionista Delegato:

- Verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- Verificherà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo entro i termini indicati;
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

a) Se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) Se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il Professionista Delegato comunicherà la circostanza al Giudice dell'Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita.

Nel secondo caso, il Professionista Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria del verbale di aggiudicazione tempestivamente.

#### GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide per l'acquisto del medesimo bene, il Professionista Delegato **aprirà la gara telematica** tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto, (ciò avverrà anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio **subito dopo la apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista Delegato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara con modalità asincrona avrà una 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 dal presente 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 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, **ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

**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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it](http://www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: **la piattaforma [www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it](http://www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.**

### AGGIUDICAZIONE

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, **il Professionista Delegato procederà alla aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire 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.

**Entro cinque giorni dalla aggiudicazione** il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale [www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it](http://www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it), unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.

**A seguito della aggiudicazione** il Professionista Delegato dovrà altresì provvedere, tempestivamente, a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Della avvenuta aggiudicazione il Professionista Delegato darà, altresì, notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp.att. c.p.c. ove, per effetto della aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute fino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo Giudice.

- OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE: Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

- ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO: Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

## [B]

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

- 1) Salvo quanto disposto sub punto 2) secondo capoverso, l'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, (termine non soggetto a sospensione feriale). A tal fine il Professionista Delegato deve comunicare immediatamente all'aggiudicatario gli estremi del conto della procedura.

**Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del Decreto di trasferimento da parte del Professionista Delegato.**

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ai sensi dell'art. 2, comma 7°, D.M. 227/2015.**

A tal fine, **entro 30 giorni dalla aggiudicazione o – se minore – entro il termine indicato dall'aggiudicatario per il versamento del saldo prezzo**, il Professionista Delegato dovrà comunicare all'aggiudicatario **l'ammontare del residuo prezzo (al netto della cauzione versata) e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario medesimo (spese di trascrizione e di registrazione del Decreto di trasferimento, nonché di volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso stilato in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 227/2015.**

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

**Sarà cura del Professionista Delegato acquisire tempestiva contezza degli oneri di cui sopra sulla base di una bozza del Decreto di trasferimento (che tenga conto delle agevolazioni fiscali richieste dall'aggiudicatario) e della richiesta di un conteggio preventivo formulata alla Agenzia delle Entrate.**

**L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e, quindi, con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;** in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

Inoltre, in tal caso, 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 successivo. 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 Professionista 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 Professionista 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 Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare della 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, 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.

- 2) **Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1/09/1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo** purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo, e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

**Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta** dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4°, del D.Lgs. 1/09/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, (sul conto corrente di cui il creditore fondiario dovrà aver già fornito le coordinate bancarie al Professionista Delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, **il 60% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, computato ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa necessaria interlocuzione con il Professionista Delegato, **versando il restante 40% (oltre all'importo per le spese ex art. 2, comma 7°, D.M. 227/2015) sul conto corrente della procedura.** L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Nel caso in cui l'atto di precetto ovvero l'atto di intervento non contenessero una esposizione analitica delle voci costitutive del credito assistito da ipoteca, è necessario che l'istituto di credito fondiario depositi in PCT e faccia pervenire al Professionista Delegato via PEC una nota di precisazione del credito il più possibile analitica.

Ai fini di cui sopra è, altresì, necessario che il Professionista Delegato:

- 1) verifichi la natura di mutuo fondiario del credito azionario e la data di iscrizione della ipoteca;
- 2) verifichi la corretta quantificazione del credito assistito da prelazione ipotecaria;
- 3) quantifichi, in via approssimativa, le somme da collocarsi in via privilegiata ex art. 2770 c.c. (spese vive, spese legali del creditore procedente, compenso del custode anche per l'eventuale liberazione del cespite e compenso del Delegato medesimo) e, solo laddove dovessero superare il 40% del prezzo ricavato dalla vendita, richieda prontamente al G.E. una riduzione della somma da versare al creditore fondiario.

Non è necessario richiedere altra autorizzazione al G.E. per la applicazione delle norme sopra richiamate.

In caso di più creditori fondiari, prevarrà quello assistito dalla ipoteca di primo grado, sicché solo a questo creditore potrà essere pagato il 60% (o la diversa percentuale stabilita dal G.E.) del saldo prezzo.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

1. della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

a) inserzione, a cura del Professionista Delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631 bis c.p.c.

b) pubblicazione dell'Ordinanza, del presente avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**, nonché sul sito **www.tribunale.sassari.it** a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che dovrà provvedere esclusivamente previo pagamento dei relativi costi;

c) pubblicazione dell'Ordinanza, del presente avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet **www.ivgsassari.com**, **www.astagiudiziaria.com**, **www.sassari.astagiudiziaria.com** a cura dell'I.V.G.;

d) pubblicazione dell'Ordinanza, del presente avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet **www.astalegale.net** a cura di Asta Legale.net spa.;

## **RENDE NOTO**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

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

**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, 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 l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla Ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui suddetti siti internet dell'Istituto Vendite Giudiziarie, di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., e di Astalegale.net s.p.a., nonché sul sito internet del gestore della vendita telematica.

i) che, in caso di vendita di terreni, sarà disponibile per la consultazione il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato Testo Unico e di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

#### **AVVERTE**

a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

c) che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che, se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Sassari, lì 15 maggio 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Emanuele Pintore

## RELATA DI NOTIFICAZIONE

Su richiesta di \_\_\_\_\_ e dell'avv. \_\_\_\_\_ quale suo procuratore come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte d'appello di Cagliari, ho notificato il su esteso atto così come segue:

- \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ – Sassari, ivi recandomi e consegnandone copia a mani di \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, con sede in \_\_\_\_\_ – Roma, quivi inviandone copia a mezzo del servizio postale come da legge.