



TRIBUNALE DI SASSARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CLAUDIA MANCONI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 149-2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IN MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Alberto Ceresa, C.F. CRSLRT64H16G388I con Studio in Sassari Viale Umberto I 42 tel. 079.230340 e-mail albertoceresa@ceresastudio.com pec alberto.ceresa@pec.commercialisti.it Professionista Delegato alle operazioni di vendita vendita ai sensi degli artt.569 e 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sassari con ordinanza in data 30.04.2026 comunicata con PEC del 2.05.2026

AVVISA

che il giorno 26 NOVEMBRE 2026 alle ore 16.00 si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO, con modalità TELEMATICA ASINCRONA dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, fermo il disposto dell'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, comma 2, L. 47/85 e/o D.M. 37/2008 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/01 ed art. 40, comma 6, L. 47/85, e precisamente:

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Via Fontana n°12, edificio Unico, piano T;1

L'Immobile è sito nel Comune di Sorso, Via Fontana n°12 (strada chiusa), nel Centro Storico di Sorso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1094, Sub. 7, Categoria A3 superficie catastale mq 239 rendita euro 748,86.

Superficie convenzionale mq 132,65.

Valore di stima del bene: € 159.180,00

Nella Determinazione del Valore Finale vengono indicati gli oneri di regolarizzazione Urbanistica per la Bonifica come da CTU in atti. Considerando i Costi di Abbattimento, in quanto trattasi di immobile abusivo, per la parte relativa alla costruzione di un bagno al Piano Terra nell'Area come da progetto in sanatoria (v. CTU e allegati).

Il Prezzo di massima sostenibile per il Ripristino, Secondo il Computo Metrico Estimativo (vedi CTU e allegati) ammonta a €. 24.992,18. Ne risulta:

Valore Totale (Esclusi i Costi di un'Eventuale Bonifica) = €. 159.180,00 - €. 24.992,18 = €. 134.187,82.

Per quanto non espressamente riportato si rimanda alla CTU e allegati in atti.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Si rimanda a quanto precede e si osserva che il CTU ha segnalato l'anomalia al Piano Terra, in particolare nella parte nominata come punto luce, (come da Progetto in Sanatoria depositato al Comune di Sorso), di cui se ne Allega una Copia al n°6.2 della CTU in atti. Non sussiste corrispondenza catastale.

Ovvero non corrisponde a ciò che è indicato nella Planimetria Catastale: in corrispondenza della parte denominata punto luce, in corrispondenza della metà dello stesso, esiste un tramezzo che lo divide in due Parti

Inoltre, vi è un'area, scoperta, alla quale si accede, come da Planimetria Catastale, da una porta interna della camera che si trova in prossimità del vano scala interno, che dà accesso al primo piano, come da Allegato n°3 e 6.2 alla perizia.

Vi è un'area, coperta, alla quale si accede da una porta interna, dal corridoio.

In quest'area si evidenzia una parvenza di bagno cieco, senza finestre, nè aspiratori.

Esso, secondo il CTU, andrebbe demolito, in quanto lo strumento urbanistico del Comune di Sorso indica la costruzione di un bagno senza Concessione o Autorizzazione come Abuso Edilizio. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si rinvia alla relazione peritale per l'elenco dettagliato dei titoli edilizi rinvenuti al Comune di Sorso nonché per quant'altro non riportato nel presente avviso.

AGIBILITA'

L'immobile risulta agibile.

Si fa Presente la Concessione Edilizia in Sanatoria:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria n°128 del 15/12/2006, di cui se ne Allega una Copia al n°5 alla CTU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'Immobile al momento del sopralluogo del CTU risulta occupato dal debitore esecutato e dal coniuge esecutato.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Il trattamento fiscale definitivo verrà comunicato all'esito dell'aggiudicazione in quanto può variare in base alla natura fiscale del soggetto aggiudicatario.

PREZZO BASE Euro 134.187,82 (Valore di stima €159.180,00 di cui euro 24.992,18 per costi di abbattimento)

OFFERTA MINIMA Euro 100.641

AUMENTO MINIMO Euro 2.500

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Predda Niedda Sud Strada 43 n.5 Sassari, telefono 079.260228.

L'immobile potrà essere visionato prenotando la visita dal sito dell'I.V.G. o dal Portale delle Vendite Pubbliche.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

Le **offerte di acquisto dovranno essere presentate 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.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere, ai sensi dell'art.571 c.p.c., tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo *on line* seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 D.M.n.32/2015, nonché tutti i dati prescritti nell'Ordinanza di vendita delegata.

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** entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per l'udienza di vendita telematica.

NOTA BENE 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'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.

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. n. 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. n. 32/2015);
- 2) mediante** utilizzo di pec ordinaria con sottoscrizione digitale dell'offerta, a pena di inammissibilità.

All'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione**;
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo**;

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale / tessera sanitaria del soggetto **offerente e/o del procuratore legale**;
- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- dichiarazione del **regime patrimoniale** dell'offerente;
- copia **della/e procure notarili** nei casi di cui al successivo paragrafo;
- 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) nonché, in caso di acquisto del bene da parte del coniuge offerente a titolo personale, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge non offerente – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, 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 l'offerta viene presentata in nome e per conto di una **società** o di altro **ente** iscritto in camera di commercio, copia del 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.

Come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**.

Il **Presentatore** potrà essere:

- 1) uno degli **offerenti**, con procura notarile da parte degli altri;
- 2) un **Avvocato**, con procura notarile dell'offerente. In quest'ultimo caso, si precisa che lo stesso **potrà presentare una sola offerta per ogni lotto**.

CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA

-Offerta presentata per il tramite di un **Presentatore terzo non offerente** – esclusivamente un **Avvocato**:

la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore dell'Avvocato ed, inoltre, avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta;

-Offerta presentata da un Avvocato **per persona da nominare** ex art. 579 ultimo comma c.p.c.; in tal caso la procura può non essere allegata all'offerta e, dunque, dovrà essere prodotta successivamente all'aggiudicazione;

-Offerta formulata da più persone:

--all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, procura notarile degli altri offerenti al presentatore, ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che può essere l'Avvocato o uno degli offerenti); la procura deve prevedere la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta;

--nella domanda di partecipazione alla vendita dovrà essere precisata la misura delle **quote dei diritti** che ciascuno degli offerenti intende acquistare.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

Ove l'offerta riguardi più lotti in via alternativa potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Dati per il bonifico:

Conto corrente n. **0400-070934236** – Banco di Sardegna s.p.a. – Filiale di Piazza Castello - Sassari

Intestato a Tribunale di Sassari RGE 149/2023

IBAN **IT31B0101517200000070934236**

Causale: **cauzione asta RGE 149-2023**

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro le 24 ore precedenti l'udienza di vendita telematica.

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.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versato della stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo, salvo esenzione ai sensi del D.P.R. 447/2000.

Il versamento del bollo virtuale (attualmente pari ad € 16,00) 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>.

La relativa ricevuta in formato .xml dovrà essere allegata all'offerta.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'ora della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, 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.

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.

Si precisa che:

-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, **anche in caso di sua mancata partecipazione**;

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, **anche in caso di sua mancata partecipazione**;

-nell'ipotesi di **presentazione di più offerte valide presentate per l'acquisto del medesimo lotto** il Professionista Delegato aprirà la **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto, (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata secondo le seguenti 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.

In ipotesi di adesione alla gara la stessa si effettuerà con modalità asincrona ed 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 indicato nel 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.

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

tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché, al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (già utilizzato per la cauzione), 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), indicando nella causale: **"saldo prezzo lotto unico RGE 149-2023"**.
2. L'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 585 comma quattro C.P.C., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.L. Ehi 21 novembre 2007 numero 231 con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci;
3. 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 determinata e comunicata dal Delegato unitamente alle relative coordinate bancarie.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

4. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva o, nel caso di cui al punto precedente, sul conto corrente dell'Istituto mutuante.
L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

5. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del Decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli, nel caso di incapienza del conto corrente della procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori (comprese le imposte di cancellazione) sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

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.

6. L'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 585 comma 4 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.L. 21 novembre 2007 numero 231 con dichiarazione scritta presa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

Pubblicazioni:

-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.

-pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e dell'elaborato peritale sui siti internet:

--www.astegiudiziarie.it

--www.ivgsassari.com

--www.astagiudiziaria.com

--www.sassari.astagiudiziaria.com

--www.astalegale.net

--inserzione, a cura e onere di Aste Giudiziarie in Linea spa nella “**Vetrina Immobiliare Permanente**” accessibile da Reteaste.it e Astegiudiziarie.it e con apposito link presente sul sito web del Tribunale <https://tribunale-sassari.giustizia.it>;

* * *

Sassari li, 28.09.2026

Il Professionista Delegato