TRIBUNALE DI SASSARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CLAUDIA MANCONI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 65/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IN MODALITÁ TELEMATICA ASINCRONA

2° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Monica Francesca Nieddu, C.F. NDDMCF77R52I452R, con Studio in Sassari, alla Via Mazzini n. 6, tel. 079.239901, cell. 3287029785, e-mail avv.monicafrancescanieddu@gmail.com, pec avv.monicanieddu@pec.it, Professionista Delegato alle operazioni di 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 7/07/2026, comunicata con PEC in data 8/07/2026, integrata con Circolare dei Giudici delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sassari in data 22/07/2026, depositata in data 28/07/2026, che riporta la seguente statuizione: "*per le ordinanze di delega già emesse, tra le forme di pubblicità di cui al punto 1 lettera b) della sezione DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE, venga eliminata la pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, dell'elaborato peritale sul sito del Tribunale https://tribunale-sassari.giustizia.it e in ogni caso l'onere per la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. di garantire la contemporanea visibilità di tale documentazione sul sito web del Tribunale, ferma restando la possibilità di accedere al sito del portale di vendita per il tramite del link disponibile sul sito del Tribunale https://tribunale-sassari.giustizia.it area Aste Giudiziarie*",

AVVISA

che il giorno 19 gennaio 2027 alle ore 17:00 si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO, con modalità TELEMATICA ASINCRONA del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,** meglio descritto in ogni sua 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, D.P.R. 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85 e/o D.M. 37/2008 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà,

Firmato Da: MONICA FRANCESCA NIEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23f008bfdcbeeb60ee1f1456aab8cd2e

ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/01 ed art. 40, comma 6, L. 47/85, e precisamente:

LOTTO UNICO

In Comune di Sassari (SS) Via Giuseppe Giusti n. 18/B:

piena proprietà di due beni costituenti il lotto unico e, precisamente, un appartamento al piano primo ed un garage al piano terra, posti all'interno di una palazzina di cinque piani fuori terra, le cui parti comuni risultano quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 c.c.:

Bene n. 1:

piena proprietà di appartamento posto al piano primo:

Distinto al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 813, Sub. 11, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 129 mq. (totale escluse aree scoperte 125 mq.), Rendita € 503,55;

Bene n. 2:

piena proprietà di garage posto al piano terra, posizionato esattamente sotto il piano dell'appartamento:

DISTINTO al N.C.E.U. al Foglio 72, Mappale 813, Sub. 5, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 22 mq., superficie catastale totale 26 mq., Rendita € 132,94.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti alcune incongruenze sulla disposizione interna degli ambienti interni, classificabili in "difformità di lieve", che, a parere del C.T.U., sono sanabili.

Le eventuali spese per la regolarizzazione (ad esempio oneri concessori ed eventuali sanzioni) e per l'aggiornamento catastale (pratica DOFA) sono state quantificate dal C.T.U. in circa € 3.000,00, comprensivi di sanzioni, pratica edilizia tipo CILA/SCIA, e parcella del Tecnico incaricato.

Firmato Da: MONICA FRANCESCA NIEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23f008bfdcbeeb60ee1f1456aab8cd2e

Il prezzo base è stato determinato al netto di tale spesa, già decurtata.

La costruzione non è antecedente all'1/09/1967.
L'immobile risulta agibile e conforme alla Legge n. 47/1985 (primo condono edilizio).
L'unità immobiliare è considerata regolare ai sensi della normativa sul condono edilizio.

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

***Immobile occupato dalla debitrice*.**

La vendita è soggetta ad Imposta di registro.

PREZZO BASE
€ 136.922,00 (Euro centotrentaseimilanovecentoventidue/00)oltre oneri condominiali
(Valore di stima a seguito della predetta detrazione di € 3.000,00: € 182.562,50).

OFFERTA MINIMA
€ 102.691,50 (Euro centoduemilaseicentonovantuno/50) oltre oneri condominiali

AUMENTO MINIMO
€ 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Z.I. Predda Niedda Sud - Strada 43, n. 5 - Sassari, telefono: 079.260228, fax: 079.2677311, email: ivg.sassari@gmail.com.

Firmato Da: MONICA FRANCESCA NIEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23f008bfdcbeeb60ee1f1456aab8cd2e

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,

Firmato Da: MONICA FRANCESCA NIEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23f008bfdcbeeb60ee1f1456aab8cd2e

(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.**

Firmato Da: MONICA FRANCESCA NIEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23f008bfdcbeeb60ee1f1456aab8cd2e

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.
Dati per il bonifico:
Conto corrente n. 0400 - 070940567– Banco di Sardegna S.p.A. - Filiale di Sassari Centro
Intestato a "Tribunale di Sassari, procedura esecutiva R.G. 65/2025"
IBAN: IT28G0101517200000070940567
Causale: cauzione asta

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.

Firmato Da: MONICA FRANCESCA NIEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23f008bfdcbeeb60ee1f1456aab8cd2e

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.spazioaste.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.spazioaste.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**

Firmato Da: MONICA FRANCESCA NIEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23f008bfdcbeeb60ee1f1456aab8cd2e

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.spazioaste.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 alla 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 n. ".**

Firmato Da: MONICA FRANCESCA NIEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23f008bfdcbeeb60ee1f1456aab8cd2e

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 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.

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Delegato mediante bonifico sul conto corrente 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.

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del Decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. 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 alla 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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, contestualmente alla aggiudicazione, dovrà comunicare al Professionista Delegato se provvederà direttamente, a propria cura e spese, a liberare gli immobili aggiudicati ovvero se intenda avvalersi del custode giudiziario a cura e spese della procedura.

Firmato Da: MONICA FRANCESCA NIEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23f008bfdcbeeb60ee1f1456aab8cd2e

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

Pubblicazioni:

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

-**pubblicazione sui siti internet**:
--www.astegiudiziarie.it
--www.ivgsassari.com
--www.astagiudiziaria.com
--www.sassari.astagiudiziaria.com
--www.astalegale.net

Sassari lì, 20 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Monica Francesca Nieddu

Firmato Da: MONICA FRANCESCA NIEDDU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 23f008bfdcbeeb60ee1f1456aab8cd2e