

BANDO PER LA VENDITA SENZA INCANTO DI BENE

IMMOBILE (artt. 786, 788, 790,

791, 570 e 591-bis c.p.c.) CON MODALITA' ASINCRONA

TELEMATICA

RUOLO GENERALE N. 10888/2015

La sottoscritta Notaio dott.ssa Carla Mele, con studio in Cagliari, piazza
Repubblica n. 28, iscritto al Collegio notarile dei distretti riuniti di Cagliari,

Lanusei e Oristano,

premessso

- che con Ordinanza Delega emanata ai sensi dell'art. 786 bis c.p.c. dal
Giudice Istruttore Dott. Enzo Luchi del 26 novembre 2024, è stata disposta

la vendita dei beni immobili oggetto del procedimento di divisione
giudiziale, iscritto al n. 10888 del ruolo generale per l'anno 2015;

Tutto ciò premesso,

AVVISA

DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'

ASINCRONA TELEMATICA

tramite il portale del gestore della vendita "ASTEGIUDIZIARIE", che si

terrà il giorno **18 giugno 2025** alle **ore 16.00**, con modalità asincrona

telematica, secondo le modalità appresso descritte, dei seguenti beni
immobili:

DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO 2

Comune di ELMAS

Diritti: PIENA PROPRIETÀ

Abitazione sita in Comune di Elmas, via Giliacquas nn. 11/13, riportata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 7, p.lla 1815 (ex p.lla 421), sub 8 e 9 graffati (ex subb. 5 e 11 graffati), al prezzo di euro 91.000,00 (novantunomila virgola zero zero).

- Prezzo base d'asta euro **91.000,00 (novantunomila virgola zero zero);**

- Offerta minima euro **68.250,00 (sessantottomilasuecentocinquanta virgola zero zero);**

- Cauzione euro **10.000,00 (diecimila virgola zero zero);**

- Rilanci euro **5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).**

Per una più completa descrizione dei cespiti si fa riferimento alla perizia del 25 Ottobre 2024 dell'Ing. Gonario Farci.

FISSA

Il termine del giorno 17 giugno 2025 ore 16.00, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica,

EVIDENZIA

- che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25 % del prezzo base), precisando tuttavia che, ove l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;

- 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con

tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e
passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di
misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione
del prezzo;

- 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;

- che, 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;

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; g. 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; h. che gli oneri fiscali derivanti dalla

vendita saranno a carico dell'aggiudicatario; i. che l'elaborato peritale sarà

disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica.

DETERMINA

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

Art. 1 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

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

a) i dati identificativi dell'offerente (Nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, codice fiscale o partita IVA);

se l'offerente è minorenni o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore previa autorizzazione del Giudice tutelare e contenere copia del documento di identità e codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; se l'offerente è coniugato

in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e inviato il documento di identità e codice fiscale; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla

comunione legale, dovrà essere inviata anche la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; procura

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | speciale o copia autentica di procura generale in caso di offerta fatta a | |
| | mezzo di procuratore legale, cioè avvocato; Visura camerale della società | |
| | attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, | |
| | risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che | |
| | autorizzi il soggetto interno alla società di partecipare alla vendita in luogo | |
| | del rappresentante e procura speciale o generale allo stesso rilasciata; | |
| | 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 che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti | |
| | di un quarto, accompagnato dal bonifico attestante il versamento della | |
| | cauzione (a garanzia dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento | |
| | dell'offerta decrittata) il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti | |
| | di domanda di partecipazione all'incanto; | |
| | i) l'importo versato a titolo di cauzione; | |
| | l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il | |
| | versamento della cauzione; | |
| | m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto | |
| | del bonifico di cui alla | |
| | lettera l); | |
| | n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 | |
| | o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta | |
| | <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> | |

e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) 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-2 code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo

| | | |
|--|--|---|
| |  <p>allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto</p> | |
| | <p>previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più</p> | |
| | <p>persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri</p> | |
| | <p>offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita</p> |  |
| | <p>telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della</p> | |
| | <p>scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per</p> | |
| | <p>immagine.</p> | |
| | <p>5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a</p> |  |
| | <p>mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di</p> | |
| | <p>cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e</p> | |
| | <p>la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del</p> |  |
| | <p>presente comma.</p> | |
| | <p>6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o</p> | |
| | <p>di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I</p> | |
| | <p>documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le</p> |  |
| | <p>modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i</p> | |
| | <p>documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui</p> | |
| | <p>all'articolo 26.</p> |  |
| | <p>Art. 2 Modalità di trasmissione dell'offerta</p> | |
| | <p>1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web</p> | |
| | <p>“Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla</p> | |
| | <p>scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita</p> |  |
| | <p>telematica), secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente”</p> | |
| | <p>pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;</p> | |
| | <p>il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli</p> |  |
| | <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> |  |

allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

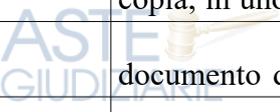
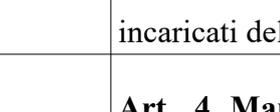
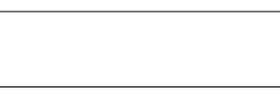
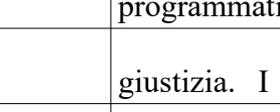
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 3 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.

| | | |
|--|---|---|
| | | |
|  | <p>2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.</p> | |
|  | <p>3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).</p> |  |
|  | <p>4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.</p> |  |
|  | <p>Art. 4 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia</p> |  |
|  | <p>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.</p> |  |
|  | <p>Presente comma dall'ufficio giudiziario.</p> |  |
| | <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> |  |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio</p> | |
| | <p>giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in</p> | |
| | <p>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</p> |  |
| | <p>tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.</p> | |
| | <p>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</p> | |
| | <p>rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale</p> | |
| | <p>anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.</p> |  |
| | <p>Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore</p> | |
| | <p>legale)</p> | |
| | <p>ULTERIORI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA</p> | |
| | <p>1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato decreto:</p> | |
| | <p>a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà</p> |  |
| | <p>intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è minorenne,</p> | |
| | <p>l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;</p> |  |
| | <p>b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;</p> | |
| | <p>c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base,</p> |  |
| | <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> |  |

purché nei limiti di un quarto;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) la cauzione, con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a CONTO VASCA - TRIB CAGLIARI ASTE TELEMATICHE - MELE CARLA alle seguenti coordinate: IBAN: IT56H0306904852100000011527.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le 24 ore precedenti la vendita e dovrà essere di importo pari a:

- euro 2.500,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 30.000,00;

- euro 5.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 50.000,00;

- euro 10.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 100.000,00;

- euro 15.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 150.000,00;

- euro 20.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 200.000,00;

- euro 25.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 250.000,00;

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | - euro 30.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 300.000,00; | |
| | - euro 35.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 350.000,00; | |
| | - euro 40.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 400.000,00; | |
| | - euro 45.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 450.000,00; | |
| | - euro 50.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 500.000,00; | |
| | - euro 75.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 750.000,00; | |
| | - euro 100.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 1.000.000,00; | |
| | - euro 200.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 2.000.000,00; | |
| | - euro 250.000,00 per i beni il cui prezzo base sia superiore a euro 2.000.000,00; | |
| | 3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita; | |
| | 4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, | |
| | <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Il delegato, unitamente al | |
| | deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposta | |
| | certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte | |
| | dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a | |
| | qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente | |
| | imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al | |
| | pagamento del saldo del prezzo; | |
| | 5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di | |
| | aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere | |
| | versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di | |
| | aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, | |
| | mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare | |
| | l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato; | |
| | 6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il | |
| | quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di | |
| | quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato dovrà calcolare | |
| | approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, | |
| | nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività | |
| | sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il | |
| | delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata | |
| | dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato | |
| | nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con | |
| | le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, | |
| | l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista | |
| | delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; | |
| | <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | <p>L'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;</p> | |
| | <p>7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;</p> | |
| | <p>8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;</p> | |
| | <p>9) il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;</p> | |
| | <p>Art. 5 Deliberazioni sulle offerte</p> | |
| | <p>La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato</p> | |
| | <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> | |

loro via sms.

In caso di offerta unica, qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte, qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della

gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà

luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo

alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito. Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

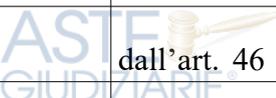
| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; | |
| | - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente. | |
| | Art. 6 Precisazioni ulteriori | |
| | 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti <i>ex art. 573 c.p.c.</i> , il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario; | |
| | 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara; | |
| | 3) le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c. | |
| | Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale). | |
| | 4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la | |
| | <p style="text-align: center;"> Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p> | |

seguente dizione “rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all’iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall’art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all’iscrizione dell’ipoteca di cui all’allegata nota”. In caso di revoca dell’aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all’istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Art. 7 Disciplina della Pubblicità della Vendita

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione dell’avviso di vendita e dell’ordinanza di delega sul portale del Ministero della Giustizia in un’area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche” ai sensi dell’art. 490, prima comma, e 631 bis c.p.c.;
- 2) pubblicazione dell’ordinanza di delega, dell’avviso e dell’elaborato peritale posto a base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal delegato) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- 3) pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate BASIC” sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, almeno 45 giorni prima del termine

| | | |
|--|--|---|
| |  <p>di presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e</p> | |
| | <p>riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta</p> | |
| | <p>con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita</p> | |
| | <p>giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non</p> |  |
| | <p>sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link</p> | |
| | <p>ovvero all'indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno</p> | |
| | <p>disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.</p> | |
| | <p>Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la</p> | |
| | <p>contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.</p> | |
| | <p>Agli adempimenti pubblicitari di cui al punto 1) dovrà provvedere il</p> | |
| | <p>professionista delegato.</p> |  |
| | <p>Stante quanto sopra, il sottoscritto professionista delegato</p> | |
| | <p>RENDE NOTO</p> | |
| | <p>a) che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base, con</p> | |
| | <p>ribasso non superiore al 25% del prezzo base (c.d. offerta minima). Ove,</p> | |
| | <p>tuttavia, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze</p> | |
| | <p>di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece</p> | |
| | <p>assegnato ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.;</p> |  |
| | <p>b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico</p> | |
| | <p>edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina</p> | |
| | <p>dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato</p> | |
| | <p>dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di</p> |  |
| | <p>concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del</p> | |
| | <p>decreto di trasferimento;</p> | |
| | <p>c) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si</p> |  |
| | <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> |  |

| | | |
|--|---|-------------------|
| | | |
| | 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 | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; | |
| | d) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia | |
| | per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. | |
| | Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o | |
| | difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad | |
| | esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di | |
| | adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo | |
| | non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non | |
| | potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, | |
| | essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; | |
| | e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da | |
| | trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese | |
| | della procedura; | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | f) che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la | |
| | liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del | |
| | custode giudiziario; | |
| | g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico | |
| | dell'aggiudicatario; | |
| | h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili | |
| | posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la | |
| | Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni | ASTE GIUDIZIARIE® |
| | ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 | |

consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di

vendita sul sito internet del gestore della vendita telematica;

i) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal

compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

l) che maggiori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame

della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o sulla possibilità

di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite dal

custode in epigrafe indicato (o, se questi non sia stato ancora nominato

in sostituzione del debitore, dal delegato) a chiunque vi abbia interesse.

Maggiori informazioni sul portale www.astegiudiziare.it e presso lo studio

del Notaio delegato sito in Cagliari alla piazza Repubblica n. 28 (Tel.

070/496373).

Cagliari, 19 marzo 2025.