TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZ. I – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. FRANCESCO DE GIORGI

PROCEDURA ESECUTIVA N. R. ES. 1/2019

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG CAGLIARI - TEL. 0702299036 MAIL: ivg.visiteimmobili@tiscali.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. PATRIZIA FRANCESCA ORSINI, con studio in Cagliari, via Cervi n. 9, tel. 333.8668405, mail: patriziaforsini@gmail.com, posta certificata avvpatriziaorsini@servicepec.it, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale Ordinario di Cagliari con ordinanza in data 19 marzo 2024

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita di ASTA LEGALE www.spazioaste.it, il giorno **24 SETTEMBRE 2025, alle ore 16.00,** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1: Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Comune di Calasetta, in via Dante Alighieri n. 24, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Foglio 1, particella 6969 (ex 693), subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 185,92, piano terra.**

L'urbano distinto in Catasto al Foglio 1, particella 693, subalterno 2, con variazione del 03.05.2016 è stato soppresso, generando l'immobile distinto in Catasto al Foglio 1, particella 6969 subalterno 2.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Tale unità abitativa fa parte di un fabbricato situato a nord dell'isola di Sant'Antioco, nella parte sud del paese di Calasetta, si articola su due piani fuori terra ed è composto da due unità immobiliari.

L'edificio confina a nord-ovest con la via Dante Alighieri, a sud-ovest con due proprietà, a sud-est con una proprietà e a nord-est con due proprietà.

L'accesso è consentito da due ingressi, uno carrabile e uno pedonale, entrambi sulla via Dante n. 24 ed entrambi in uso comune e a servizio sia dell'unità al piano terra sia di quella che si trova al primo piano.

L'edificio comprende anche un'area cortilizia che si sviluppa per quattro lati ma non è continua in quanto l'angolo di sud-est è occupato da altra proprietà.

Detta area cortilizia, dal punto di vista urbanistico e catastale, non è suddivisa in parti di proprietà esclusiva, distinte tra piano terra e primo: la parte di area, compresa tra il cancello carrabile sino al limite con il garage, risulta utilizzata a servizio sia del piano terra che del primo piano come posto auto, posizionamento dei mastelli etc.; la parte di area più interna e riservata, prospiciente la zona notte al piano terra, risulta utilizzata a esclusivo servizio dell'appartamento posto al piano terra.

Tale area cortilizia, pertanto, anche se catastalmente non suddivisa e attribuita, comprende una parte che è comune alle due unità abitative e un'altra parte a esclusivo uso e utilizzo del solo piano terra.

L'unità immobiliare situata al piano terra, seppure catastalmente destinata a civile abitazione, è di fatto utilizzata per una parte ad uso esclusivo abitativo e per l'altra parte come ufficio.

A tale unità si accede dal loggiato per la zona ufficio o dall'ingresso dell'appartamento situato sul lato sud-ovest.

DESCRIZIONE LOTTO 1: L'appartamento è composto da un ingresso-corridoio posto sul lato sud-ovest dal quale si accede subito alla cucina posta sulla destra. Il corridoio conduce alla zona notte con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

due camere e un bagno e termina con una porta finestra che dà sul cortile posteriore. Nell'ingresso si trova un'ampia porta a sinistra che conduce nella zona destinata a soggiorno che attualmente è stata, di fatto, convertita in spazio per lo svolgimento di attività lavorativa, realizzando un ufficio con due postazioni e una sala d'attesa divisa da una parete mobile finestrata, con accesso dal loggiato posto sul lato nord-ovest, quindi su via Dante.
SITUAZIONE CATASTALE: Dalle indagini catastali svolte dal CTU e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria risulta "Non rilasciabile. Non abbinata".
SITUAZIONE URBANISTICA: Il CTU, dopo aver espressamente interpellato l'Area Tecnica del Comune di Calasetta, riferisce che il PUC che era stato approvato con delibera n. 7/2017 e successivamente sospeso dalla R.A.S., non è stato successivamente approvato in via definitiva nei termini di legge e che anche le relative norme di salvaguardia di cui all'art. 20 della L. R. 45/1989 e della L. 1902/1952 sono da ritenersi, nel caso di specie decadute.
Per quanto sopra, lo strumento urbanistico in vigore cui fare riferimento è il piano di fabbricazione del 1983 e il relativo regolamento edilizio.
L'edificio abitativo, come indicato nella Licenza di Costruzione n. 8 del 1971, ricade nella "zona B di completamento del centro urbano o semi-intensiva".
L'immobile è stato realizzato a decorrere dal 01/05/1972 con Licenza di Costruzione n. 8 del 1971 e modificato esclusivamente all'interno del piano terra con Licenza di Costruzione in variante n. 56 del 1973. In data 15/05/1974 viene dichiarato abitabile il solo piano terra con rilascio del Certificato di Abitabilità in data 20/10/1975.
DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE: Dal punto di vista urbanistico e autorizzativo l'immobile risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi.
Nel caso di specie, alcune delle difformità evidenziate sono da attribuire all'intero fabbricato, nel senso che interessano parti comuni (che sono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari) pertanto gli oneri e le spese per la regolarizzazione delle conformità dovranno essere ripartite al 50% con ciascuna proprietà futura dei singoli appartamenti o, occorrendo, secondo le quote millesimali di rispettiva titolarità, come per legge.
Per quanto invece concerne le difformità interne di ogni singolo appartamento, che non incidono su parti comuni, dovranno essere regolarizzate per ciascun appartamento a cura e spese dei futuri proprietari dei singoli immobili.

1) DIFFORMITÀ INERENTI ALL'EDIFICIO NEL SUO COMPLESSO

DA LICENZA DI COSTRUZIONE N. 8/1971:

- copertura del tetto: nel progetto la copertura a due falde prevedeva una di queste orientata a nord-ovest e l'altra e sud-est; nello stato attuale la copertura risulta ruotata di 90° con una falda orientata a nord-est e una a sud-ovest;
- rampa della scala esterna che conduce al primo piano: nel progetto è posta a una distanza di circa un metro dalla recinzione sulla via Dante, inizia nel lato nord-est e sale verso sinistra; quella realizzata invece è situata a una distanza di circa due metri dalla recinzione, inizia nel lato sud-ovest e sale verso destra;
- prospetto nord-ovest fronte strada: **al piano primo** non ha più il loggiato di destra che, allo stato attuale, risulta inglobato nel soggiorno dell'appartamento e la cui portafinestra risulta ora di dimensioni maggiori e spostata più a sinistra rispetto alla posizione originaria. Inoltre la finestra posta a sinistra è diventata una doppia portafinestra che dà su un nuovo balcone che percorre quasi tutta la larghezza della facciata; **al piano terra** la porta finestra nel loggiato ora è più grande e spostata più a sinistra rispetto alla posizione originaria;
- prospetto nord-est: **al piano terra** la finestra di sinistra della camera da letto risulta murata; **al piano primo** il balcone largo mt. 1.30 risulta ora largo 1.10 mt; inoltre non esistono più le due finestre a sinistra della porta finestra del balcone e ne è stata aperta una nuova a destra della porta finestra;
- prospetto sud-est: **al piano terra** la finestra del disimpegno è diventata una porta finestra di accesso al cortile sul retro e risulta più spostata verso sinistra; **al piano primo** la finestra della camera da letto risulta murata, è presente sulla sinistra un nuovo balcone e la finestra del disimpegno è diventata una portafinestra di accesso al balcone;
- prospetto sud-ovest: **al piano terra** è stato murato il sottoscala realizzando un vano indipendente e risulta murata la porta finestra nel loggiato di accesso alla zona uffici.

2. AREA CORTILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'accesso carrabile era previsto su via Dante ma dal lato destro dell'edificio e con l'accesso pedonale centrale al lato recinzione fronte strada; alla stato attuale l'accesso carraio è a sinistra dell'edificio mentre l'accesso pedonale è posto quasi all'angolo destro della recinzione. In fondo all'accesso carraio è stato realizzato un garage in muratura di circa 20 mq. con copertura in pannelli sandwich di lamiera, addossato all'edificio e ai confini con le proprietà nord-est e sud-est.

DA LICENZA DI COSTRUZIONE N. 56/1973

3. PIANO TERRA

- Risultano differenze nel numero, nella posizione e nella dimensione di finestre e porte finestre come indicato nella superiore espositiva;
- non risulta rispettato il rapporto aeroilluminante nella camera da letto 1 e nella camera da letto 2;
- internamente la distribuzione degli ambienti è rimasta invariata, ma è diversa la posizione dei **tramezzi** che risultano traslati; è stato apportato un cambio di utilizzo della zona soggiorno-pranzo in zona ufficio in cui è stata inserita una vetrata in alluminio con porta ad anta che suddivide ulteriormente la zona ufficio dalla sala d'attesa.

Tutte le difformità evidenziate, con riferimento sia alle parti comuni che le parti esclusive, riguardanti i singoli appartamenti, sono state realizzate senza la presentazione di pratiche edilizie e risultano ad oggi non sanate.

REGOLARIZZAZIONE PARTI COMUNI

La pratica di sanatoria, che riguarda la regolarizzazione delle difformità delle parti comuni, avrà un costo complessivo, meramente indicativo, di euro 2.400,00 quale compenso per l'attività che dovrà essere svolta dal tecnico progettista sia per la pratica comunale che catastale di aggiornamento planimetrico, e di euro 200,00 per diritti di segreteria comunali e liquidazione imposte catastali.

Per la regolarizzazione delle parti comuni non sanabili sono necessarie Lavorazioni Edili consistenti in:

a) Demolizione al piano terra del garage
b) Demolizione al piano primo del balcone fronte strada e trasformazione delle due portefinestre della cucina in finestra, compreso adeguamento intonaco interno ed esterno
c) Demolizione al primo piano della porzione di parete in angolo lato ovest per ripristino del loggiato e costruzione nuova parete arretrata esterna del soggiorno con nuova portafinestra, compreso adeguamento intonaco interno ed esterno e ceramica della pavimentazione
d) Demolizione in breccia per modifica dei vani finestrati per rispettare il requisito aeroilluminante dei seguenti ambienti, con conseguente sostituzione degli infissi, compreso adeguamento intonaco interno ed esterno: al piano terra la finestra della camera da letti 1 e della camera da letto 2 ed al piano primo la finestra della camera da letto 1
e) Adeguamento impianto elettrico e Termoidraulico ove necessario

I suddetti lavori edilizi avranno un costo complessivo, meramente indicativo, di **€ 30.000,00;** tali oneri e le spese per la regolarizzazione delle difformità dovranno essere ripartite al 50% con ciascuna proprietà futura dei singoli appartamenti e, comunque, nel rispetto della normativa vigente che regola la materia.

Relativamente alle difformità paesaggistiche, la cui valutazione rientra nelle competenze degli Uffici Tutela Paesaggio Regione Sardegna e Soprintendenza, dovranno rientrare nelle opere non escluse di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

A tale stregua, le opere non sanabili, escluse dal predetto art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., dovranno essere rimosse e successivamente dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi attraverso la procedura di sanatoria definita "Accertamento di conformità con opere" (opere di adeguamento/ripristino).

REGOLARIZZAZIONE PIANO TERRA

Le difformità interne rilevate al piano terra riguardano la distribuzione degli ambienti che, seppure rimasta invariata, presenta una diversa posizione dei tramezzi, che risultano traslati nelle varie posizioni.

Inoltre è stato apportato un cambio di destinazione d'uso della zona soggiorno-pranzo in zona ufficio, in cui è stata inserita una vetrata in alluminio con porta ad anta che suddivide ulteriormente la zona ufficio dalla sala d'attesa.

Per sanare tali difformità si può procedere con una pratica di "mancata SCIA" o tramite un accertamento di conformità (la scelta è rimessa al professionista incaricato che potrà valutare quale dei due procedimenti è più opportuno nel caso specifico).

I costi relativi vengono, in via meramente indicativa, quantificati in euro 1.000,00, per compensi del professionista per la pratica comunale e catastale di aggiornamento, e euro 50,00 per diritti di segreteria comunali e liquidazione imposta catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da valutare eventuale sanzione SCIA di euro 500,00 in caso si opti per mancata SCIA.
Non sono previsti interventi edili.
IMPIANTI, CERTIFICAZIONI ENERGETICHE, DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':
La fornitura di corrente elettrica e acqua avviene dai rispettivi gestori locali, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico; sono presenti split per il raffrescamento al piano terra nell'ufficio e nella camera da letto 1 e al piano primo in soggiorno, cucina e nelle camere da letto, con le macchine poste sui balconi.
L'impianto elettrico ed idraulico risultano correttamente funzionanti.
VINCOLI: Non risultano vincoli condominiali.
Non sono state segnalate servitù gravanti sull'immobile pignorato.
Sull'immobile non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.
Non sono stati rilevati vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali o altro.
STATO DI OCCUPAZIONE: Il lotto 1 risulta occupato dagli esecutati.

SI PRECISA INFINE CHE LA STIMA FINALE DELL'IMMOBILE HA GIÀ TENUTO CONTO DELLE DIFFORMITÀ E DELLE OPERE E ATTIVITÀ OCCORRENTI PER LA LORO REGOLARIZZAZIONE, DELLE SPESE E DEGLI ONERI CONNESSI, DETRAENDO TALI COSTI DAL VALORE DELLA STIMA FINALE DEL BENE.
IL TUTTO COME MEGLIO PRECISATO NELLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO E NELLE SUCCESSIVE RELAZIONI INTEGRATIVE DEPOSITATE NELLA PROCEDURA E CHE SARANNO PUBBLICATE, ALLE QUALI SI RIMANDA

al valore d'asta di **euro 120.000,00 (euro centoventimila/00).**
È possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) **con offerta minima di euro 90.000,00 (euro novantamila/00).**
La cauzione per l'offerta, per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 150.000,00, dovrà essere di **euro 15.000,00**.
In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad: **euro 8.000,00 (euro ottomila/00).**

FISSA

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **23 SETTEMBRE 2025, alle ore 13.00**, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 c. 3° c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica.

D E T E R M I N A

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

[A]

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Art. 12 - Contenuto dell'offerta

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; 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
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 allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5) L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6) I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1) L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
2) Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3) Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2) L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3) Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4) L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato decreto: **a)** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, con invio di documento di identità valido e codice fiscale; se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare e contenere copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere inviato anche il suo documento di identità e codice fiscale; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere inviata anche la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **c)** l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, accompagnato dal bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento dell'offerta decrittata); **d)** procura speciale o copia autentica di procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; **e)** visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alla società di partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; **f)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione; **g)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) la cauzione, con unica causale **"ASTA"** (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), andrà versata esclusivamente con bonifico intestato a Avv. ORSINI DELEG CC CD VASCA ES. IMM. Aperto presso la filiale 09830 della BANCA MONTE PASCHI DI SIENA alle seguenti coordinate **IBAN: IT18H 01030 04800 000002739816**; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le 24 ore precedenti la vendita e dovrà essere di importo pari a:

- euro 2.500,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 30.000,00;
- euro 5.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 50.000,00;
- euro 10.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 100.000,00;
- euro 15.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 150,000,00;
- euro 20.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 200,000,00;
- euro 25.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 250,000,00;
- euro 30.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 300.000,00;
- euro 35.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 350,000,00;
- euro 40.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 400,000,00;
- euro 45.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 450,000,00;
- euro 50.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 500.000,00;
- euro 75.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 750,000,00;
- euro 100.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 1.000.000,00;
- euro 200.000,00 per i beni il cui prezzo base non sia superiore a euro 2.000.000,00;
- euro 250.000,00 per i beni il cui prezzo base sia superiore a euro 2.000.000,00.

3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato dovrà calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della cauzione;
8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;
9) il sottoscritto professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

In caso di offerta unica

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
3) le offerte di acquisto (in bollo) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a nonna dell'art.579 ultimo co. c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di….. da parte di….. a fronte del contratto di mutuo a rogito….del….rep….. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:
1) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, primo 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 indicato per la presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.
Sarà cura della società Aste Giudiziarie in Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.
Agli adempimenti pubblicitari di cui al punto 1) dovrà provvedere il professionista delegato.

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con l'ordinanza ai precedenti punti 2) e 3) alla società Aste Giudiziarie Inlinea spa, la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:
- a curare, su ordine del delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'avviso sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;
- ad acquisire direttamente dal delegato la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it, almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari.
L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (**detto termine non è soggetto a sospensione nel periodo feriale** – Cass. n. 18421/2022 del giorno 8 giugno 2022);
2) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto professionista delegato

RENDE NOTO

a) che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25 % del prezzo base). Ove, tuttavia, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.;
b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
c) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
d) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
e) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
f) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita sul sito internet del gestore della vendita telematica;

i) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

l) che maggiori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o sulla possibilità di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato (o, se questi non sia stato ancora non nominato in sostituzione del debitore, dal delegato) a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

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

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

c) che, all'aggiudicazione, il custode, ove nominato, procederà alla liberazione del bene, ove ancora non eseguita, salva espressa dichiarazione di esonero da far pervenire al custode a mezzo PEC entro e non oltre tre giorni dall'aggiudicazione.

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Cagliari, 20 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Patrizia Francesca Orsini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009