TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZ. I – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. SILVIA COCCO
PROCEDURA ESECUTIVA N. R. G. ES. N. 170/2014
CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE CAGLIARI -TEL. 0702299036 -
MAIL: ivg.visiteimmobili@tiscali.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
SECONDO ESPERIMENTO

L'Avv. Loredana Boi, con studio in Cagliari, Via Antonio Scano n. 27, tel. 07015247039, indirizzo di posta elettronica ordinaria: info@studiolegaleboi.it; posta certificata: avv.loredana.boi@pec.it, Professionista Delegata dal Tribunale di Cagliari, Giudice dott.ssa Silvia Cocco, con ordinanza *ex* art. 591 *bis* c.p.c. del 11.03.2025

AVVISA CHE

tramite il portale www.astetelematiche.it, del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A., il giorno **5 novembre 2025, alle ore 15:00,** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: Quota pari all'intero (1/1) del diritto di proprietà sull'immobile sito in Comune di Villasimius (SU), Località Notteri, al Vico II Belvedere n. 6, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 30 mappale 1286, Piano T- 1 -1S, Cat. A/7, classe 2, vani 7, Superficie Totale escluse aree scoperte 137 mq., Rendita Euro 795,34.

Nell'elaborato peritale si dà atto che il fabbricato sorge nel Comune di Villasimius, in località Notteri, zona a pregiata vocazione turistica, situata in prossimità dello stagno Notteri da una parte e la spiaggia del Riso e il porticciolo turistico di Villasimius dall'altra.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, circondata per tre lati da ampio giardino mentre il quarto lato è confinante in aderenza con una unità immobiliare di altra proprietà e di identica tipologia.
L'ingresso, pedonale e carrabile, è ubicato nel Vico II Belvedere n. 6.

Il terreno sul quale insiste la villa è pianeggiante e di forma pressoché trapezoidale; confina a SE con il Vico II Belvedere 6, a NO con la Strada Provinciale Capo Carbonara -Villasimius, a NE e a

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

SO con terreni edificati di altre proprietà.

L'unità immobiliare è composta: da un piano terra, ad uso civile abitazione, con due ampi loggiati, uno nella parte anteriore della casa, prospettante sulla parte del giardino che confina con Vico II Belvedere, l'altro nella parte posteriore, prospettante sulla parte di giardino retrostante; - da un piano scantinato, quasi completamente interrato, non collegato internamente al piano terra ma con accesso esterno da una scala situata nella parte anteriore del fabbricato; - dalla copertura in parte piana praticabile, raggiungibile da una scala esterna in muratura, e in parte a falde con tegole in coppi.

Il **piano terra** è sollevato di circa 80 cm rispetto al piano di sistemazione esterna. Vi si accede sia dal loggiato anteriore che da quello posteriore. E' composto da pranzo-soggiorno dal quale si accede ad un cucinotto chiuso ma non abitabile e ad un disimpegno che porta a due camere da letto e ad un'altra camera; dal disimpegno si accede anche a due bagni; inoltre dal disimpegno si può accedere anche al cucinotto suddetto. La superficie utile praticabile è pari a m2 71,85 e l'altezza utile interna è pari a m 2,80 come da progetto approvato. La superficie lorda (comprensiva di murature perimetrali e tramezzi interni) è pari a m2 89,30. Le superfici utili della maggior parte degli ambienti sono adeguate alle loro funzioni e illuminate e aerate nel rispetto della normativa igienico - sanitaria vigente; non rispettano questa normativa il cucinotto e la terza camera.
Al piano terra sono presenti anche due ampi loggiati: loggiato anteriore e loggiato posteriore; entrambi i loggiati rispettano il disegno e le dimensioni del progetto approvato.

Per quanto riguarda il **piano scantinato,** nel progetto approvato è previsto che venga utilizzato come cucina rustica con annessa cottura, diversi ambienti destinati a locali di sgombero (cantina e ripostigli), un locale per hobby e un bagno. La situazione di fatto rispetta sostanzialmente la suddivisione degli spazi come da progetto approvato, tranne l'ambiente destinato a cottura che è stato separato dalla cucina rustica e ha accesso da un disimpegno, come avanti descritto; gli ambienti però non vengono utilizzati come cantina e ripostigli ma come camere da letto, compresa la ex cottura. L'ingombro e le superfici rispettano il progetto approvato. Allo stato attuale la situazione è la seguente: da una scala esterna, situata nella parte anteriore del fabbricato, affianco alla scaletta che porta al loggiato 1, si accede alla cucina rustica dotata di angolo cottura; da questo ambiente si accede: 1) ad un ampio disimpegno sul quale sono ubicati gli accessi a quattro camere da letto - camera 1 (ex cantina), camera 2 (ex ripostiglio), camera 3 (ex zona hobby), camera 4 (ex cottura) - e al bagno; 2) ad un ripostiglio.
Lo scantinato ha un'altezza interna utile pari a m 2,60 di cui 80 cm fuori terra. La superficie utile è pari a m2 107,30, la superficie lorda (comprensiva di murature perimetrali e tramezzi interni) è pari a m2 125,00. Pur essendo tutti gli ambienti dotati di aperture verso l'esterno, tali spazi, anche se di fatto destinati ad abitazione, sono da considerarsi locali di sgombero quindi superficie utile non residenziale.

Nella parte della copertura piana del fabbricato insiste una **terrazza praticabile scoperta,** alla quale si accede da una scala esterna.

Il **terreno di pertinenza dell'unità immobiliare è sistemato a verde.**

L' esperta stimatrice ha rilevato che l'immobile risulta regolarmente accatastato e che la planimetria catastale del piano terra corrisponde al progetto approvato, laddove la planimetria catastale del piano scantinato non riporta le suddivisioni interne presenti nel progetto approvato, pertanto sarà necessario aggiornarla. La posizione dell'edificio nell'estratto di mappa non

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

corrisponde alla realtà, in quanto risulta traslato e non in aderenza con il fabbricato confinante.

Quanto alla situazione urbanistica, l'esperta rileva che il Comune di Villasimius è privo di Piano Urbanistico. E' attualmente vigente il *Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio Sanitario ai sensi del DPGR n°9743-27 del 01.08.1977, con esclusione della zona omogenea F.* Nella *Planimetria di Azzonamento Generale* allegata al suddetto Programma di Fabbricazione, **l'area nella quale ricade l'immobile oggetto di stima (Punta Is Molentis) è classificata come *zona omogenea F*.** Essendo questa zona esclusa dal Programma di Fabbricazione, non vi sono riferimenti normativi nell'allegato *Normativa Particolare Subzonale.* L'esperta stimatrice riferisce di aver appreso dall'Ufficio Urbanistica del Comune, che in tale zona omogenea F gli unici interventi ammissibili sono quelli di manutenzione e conservazione dell'esistente, quindi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Risanamento Conservativo, così come definiti dall'art.3, comma 1, punti a), b), c) del DPR 380/2001, ad esclusione di qualsiasi intervento che comporti aumento di superficie e di volume, purché compatibili con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

L'immobile é interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:
- Permesso di Costruzione n°59 del 20.06.1974 - prot. 2848: Nuova costruzione di un fabbricato da adibire a casa di civile abitazione - Comune di Villasimius, Lottizzazione Notteri, lotto 68 (foglio 30, mappale 15f) ;
- Permesso di Costruzione n°5 del 30.01.1978 - prot. 2076: Variante alla Licenza Edilizia n°59 del 20.06.1974 - Comune di Villasimius, Lottizzazione Notteri, lotto 68 (foglio 30, mappale 15f, 132b, 137d);

- Permesso di Costruzione n°107 del 18.12.1978 - prot. 1726: Comune di Villasimius, Lottizzazione Notteri, lotto 68 - Recinzione fronte strada del lotto edificato;

- Comunicazione inizio lavori opere interne del 24.02.1994 - prot.1830 e relativa autorizzazione del 10.03.1994.

Quanto alla *conformità urbanistica* l'esperta stimatrice riferisce che dal confronto tra lo stato abilitativo e lo stato attuale dell'immobile è emerso quanto segue :

- Piano terra: lo stato di fatto corrisponde esattamente a quanto riportato nell'ultimo progetto approvato (Permesso di Costruzione n°5 del 30.01.1978), a meno dell'apertura di una porta interna tra il soggiorno e la cucina;

- Piano scantinato: lo stato di fatto corrisponde a quanto riportato nell'ultimo progetto approvato (Permesso di Costruzione n°5 del 30.01.1978), a meno dell'utilizzo dell'ambiente destinato a cottura nel progetto approvato che nella realtà è stato adibito a stanza, mentre l'angolo cottura va ad occupare una parte della cucina rustica; per questa modifica la porta di comunicazione tra l'ambiente cottura e la cucina rustica è stata chiusa, mentre l'ex cottura, ora adibita a camera, ha accesso dal disimpegno.

L'esperta ha rilevato, inoltre, che nel progetto approvato è indicata un'altezza utile pari a m 2,80 mentre quella rilevata è pari a m 2,60; la parte fuori terra risulta pari a m 0.80 sia nel progetto approvato che nello stato di fatto per cui la differenza di 20 cm nell'altezza interna risulta nella parte interrata del fabbricato e quindi non costituisce difformità.

Il fabbricato è privo del Certificato di Nuova Costruzione, del Certificato di Agibilità, delle Certificazioni degli impianti installati e dell' Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.) .

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

L'esperta ha predisposto una stima dei costi necessari per la presentazione della Dichiarazione di Agibilità, che ha sottratto dal valore di stima dell'immobile.

Ha, inoltre, rilevato la sussistenza di oneri condominiali non corrisposti, il cui importo ha decurtato dal valore di stima.

L'immobile è attualmente occupato e verrà liberato a cura del Custode giudiziario, su ordine del Giudice, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Per maggiori informazioni sulla situazione del bene, **si invita a prendere attenta visione dell'elaborato peritale** in data 04/02/2025, redatto dall'esperta stimatrice Ing. Anna Maria Corona **al quale si fa pieno ed integrale rinvio, che dovrà essere consultato dall'offerente.**

Al valore d'asta di Euro 544.000,00= (euro cinquecentoquarantaquattromila/00=).

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **offerta minima di Euro 408.000,00 = (euro quattrocentoottomila /00=)**.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 11.000,00= (euro undicimila/00=).**

Cauzione Euro 75.000,00=(euro settantacinquemila/00=).

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **4 novembre 2025, ore 15:00, 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;

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

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 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

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

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

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

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

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 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;

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

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 su conto corrente aperto presso la Filiale 09830 della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. intestato a **Avv. Loredana Boi Deleg. Conto CC Vasca Trib. Esecuz. Imm.ri Cagliari**, alle seguenti coordinate **IBAN: IT 87 D 0103004800000003520106**;

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 ad:

- 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;

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

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 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

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

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 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 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, 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;

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

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 di 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 Inlinea S.p.a. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.
Agli adempimenti pubblicitari di cui al punto 1) dovrà provvedere il professionista delegato.
Alle attività necessarie alla pubblicazione delle vendite di cui ai punti 2) e 3) dovrà provvedere la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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 internet 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.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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 (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2) Salve le ulteriori facoltà previste dall'art. 41, c. 5, D. Lgs. 385/93, 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

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

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;

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

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

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.

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 3 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, 31 luglio 2025

La Professionista Delegata

Avv. Loredana Boi

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