



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

*SEZ. I – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTTORESSA SILVIA COCCO  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 24/2015 R.G.E.*

*CUSTODE GIUDIZIARIO IVG CAGLIARI TEL 0702299036, Mail ivg.visiteimmobili@tiscali.it*

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

## I ESPERIMENTO lotti 4 e 6

## II ESPERIMENTO lotti 2,3,5,7,8

Il Notaio Dott.ssa Giuditta Grilletti, tel. 07060222574, mail segreteria@ufficiouniconotai.it, posta certificata ufficiouniconotai@pec.it, Professionista Delegato dal Tribunale di Cagliari con ordinanza in data 23/10/2024, 23/01/2025 e 18/02/2025  
In rettifica all'avviso del 19.06.2025

## AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), il giorno **02/12/2025 alle ore 9,00**, avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

**LOTTO 2:** In Comune di Sardara, quota pari-all'intero del diritto di proprietà del locale al piano terra adibito a studio professionale facente parte del maggior fabbricato con accesso dalla Via Umberto n.38, composto da: ingresso, tre camere, servizio igienico.

Detto immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 3933, sub 2 (già Foglio 26 mapp. 1004 sub. 6)** cat.C/1, classe 2, consistenza 91 m2, Superficie Catastale totale 128 mq, rendita catastale € 784,86, via Umberto I n° 38/40, piano S1.

Confini: L'immobile confina con la via Umberto I, col Vico Umberto I e con la propriexxxxxx censita col mappale 1019.

Titoli edilizi:

Concessione Edilizia relativa all'immobile è la n° 23/96 del 10/05/1996

Difformità sanabili

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato

**al valore d'asta di Euro 96.000,00 ( novantaseimila/00),**

**E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di Euro 72.000,00 ( settantaduemila/00)**

**In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: Euro 5000,00 (cinquemila/00)**

**LOTTO 3:** In Comune di Sardara, quota pari all'intero del diritto di proprietà del appartamento con giardino facente parte del maggior fabbricato con accesso dal Vico I Umberto n.2, nel "centro storico – artistico di particolare pregio ambientale" composto da salone, una sala da pranzo, una cucina, un locale di sgombero, un disimpegno, un bagno, una lavanderia e un loggiato coperto con pergole in legno al piano terra; tre camere da letto, un vano adibito a cabina armadio, un soppalco, un bagno, un locale di sgombero al piano primo due disimpegni e una veranda.

Detto immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati Foglio 26, mappale 3933, sub 1 (già Foglio 26 mapp. 1004 sub. 1 e 5)** cat. A/2, classe 7, consistenza 368 m2, rendita catastale € 774,69, vico I Umberto I n° 2, piano T-1.

Confini: L'immobile confina con il Vico Umberto I, con la via Umberto, e con le proprietà censite con i mappali 3468 e 1004 sub. 9.

**Titoli edilizi:**

Edificato precedentemente al 1967, venne successivamente ristrutturato e modificato in forza delle seguenti concessioni edilizie:

n° 1666 (pratica edilizia 540/91) del 19/03/1991;

n° 105/96 (pratica n° 7167/95) del 18/12/1996;

n° 104/99 del 22/11/1999;

n° 4 del 07/02/2011

Non sono state riscontrate opere che possono costituire abusi edilizi.

Con la pratica edilizia n° 125 del 27/05/2014 (prot. n° 4151 è stata ottenuta una nuova concessione edilizia, la n° 20 del 07/12/2015 per apportare ulteriori modifiche consistenti nella chiusura della veranda al primo piano, ma i lavori non sono ancora stati eseguiti.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato

**al valore d'asta di Euro 272.000,00 ( duecentosettantaduemila/00),**

**E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di Euro 204.000,00 ( duecentoquattromila/00)**

**In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: Euro 15.000,00 (quindicimila/00 )**

**LOTTO 4:** In Comune di Sardara, quota pari all'intero del diritto di proprietà dell'area con sovrastante fabbricato in Via Mincio n.9 composto da:

a) appartamento uso ufficio composto da ingresso, quattro uffici, disimpegno, ripostiglio, bagno, balcone al piano rialzato e da tre locali di sgombero e bagno al piano seminterrato, oltre quota pari al 50% del giardino di mq.425,56 gravato da servitù di passaggio a favore dell'appartamento al piano primo

b) un'abitazione al piano primo articolata in un soggiorno con cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un balcone collegato al giardino con una scala a chiocciola, oltre quota pari al 50% del giardino di mq.425,56

Detti immobile risultano censiti come segue al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sardara:

**Foglio 39 mapp. 700 sub. 1**, cat. A/10, classe 1, consistenza 143 m2, vani 6, rendita catastale € 914,13, via Mincio n° 9, piano S1 –T, scala 1 (unità a)

**Foglio 39 mapp. 700 sub 2**, cat.A/3, classe 3, consistenza 115 m2, vani 5,5, rendita catastale € 298,25, via Mincio n° 9, piano 1, scala 1. (unità b)

Confini: L'immobile confina con la Via Mincio, e con i mappali catastali 806, 720, 780 e 778 di proprietà di terzi.

**Titoli edilizi:**

L'immobile, venne edificato in forza della Concessione Edilizia n° 169/88 del 25/11/1988. Successivamente, in forza della Concessione n° 97/90 del 5/9/1990 e della Concessione n° 10 del 1994 furono apportate delle varianti in corso d'opera. Infine nell'edificio furono apportate ulteriori modifiche in seguito all'ottenimento della Concessione Edilizia n° 30 del 20/03/2002.

Conformità catastale ed edilizia

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato

**al valore d'asta di Euro 120.000,00 (centoventimila/00),**

**E' 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 (novantamila/00)**

**In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: Euro 5000,00 (cinquemila/00)**

**LOTTO 5:** In Comune di Sardara, quota pari all'intero del diritto di proprietà dell'area di Mq.400 in Via Po sulla quale è iniziata l'edificazione di un fabbricato del quale è realizzata la sola struttura del piano interrato priva di finiture e impianti

Detto immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati Foglio 25 mapp. 2287**, Ente Urbano, consistenza 400 m2.

Confini: L'immobile confina con la via Po, con il mappale 2598, con il mappale 2178 e con il mappale censito col numero 2288.

Destinazione urbanistica dell'area: Area Urbana Zona B-37 Zona di completamento residenziale

**Titoli edilizi:**

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara, risulta che in forza della Concessione Edilizia n° 54 del 03/07/2003 vennero avviati i lavori per la costruzione di un fabbricato. I lavori furono sospesi e il 5/2/2007 fu rilasciata una seconda Concessione Edilizia, la n° 7/07 che rinnovava la precedente. Tuttavia i lavori non sono stati eseguiti e si è constatato che la situazione non è mutata e corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici "tavola 3" della Concessione n° 7/07.

Non sono presenti opere abusive.

Per poter continuare l'edificazione sarà necessario rinnovare ulteriormente la concessione già ottenuta.

Stato di occupazione: informazioni presso custode IVG

**al valore d'asta di Euro 48.000,00 (quarantottomila/00),**

**E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di Euro 36.000,00 (trentaseimila/00)**

**In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: Euro 3000,00 (tremila/00)**

**LOTTO 6:**

In Comune di Sardara, quota pari all'intero del diritto di proprietà dell'abitazione indipendente con ingresso in Via Diaz n.16 (ex Via Funtana Onnis, non completata e ulteriore corpo accessorio.

Si rileva che Il progetto prevedeva la ristrutturazione del piano terra al fine di ottenere un vano cucina di 4,95 m2, un locale soggiorno di 23,47 m2, un disimpegno di 3,10 m2, uno studio di 9,44 m2, un bagno di 9,07 m2.

Il primo piano si sarebbe articolato in una camera da 14,07 m2, una camera da 11,87 m2, un disimpegno di 7,37 m2 ed un bagno della superficie di 8,55 m2. Il corpo staccato sarebbe dovuto essere adibito a garage per 11,64 m2 e cantina per 7,36 m2.

Detto immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati Foglio 16, mappale 290**, Ente Urbano, consistenza 315 m2. (già **Foglio 16 mapp. 111**).

Confini: L'immobile confina con la via Diaz (ex via Funtana Onnis) e con proprietà di terzi

**Titoli edilizi:**

Concessione Edilizia, n° 11 del 16/04/2008.

Concessione Edilizia n° 57 del 17/11/2010

Si precisa che i lavori non risultano ultimati e che pertanto sarà necessario acquisire il rinnovo del titolo abilitativo con pratica SUAPE

Stato di occupazione: l'immobile risulta in corso di liberazione

**al valore d'asta di Euro 16.000,00 ( sedicimila/00),**

**E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di Euro 12.000,00 ( dodicimila/00)**

**In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: Euro 1000,00 (mille/00)**

**LOTTO 7:** In Comune di Selargius, quota pari all'intero del diritto di proprietà della villetta su tre livelli, con accesso dalla Via Macchiavelli n.48 int.3 composta da: zona adibita a sala da pranzo con camino, lavanderia e vano utilizzato come studio al piano seminterrato; salone, cucina, bagno, disimpegno al piano terra; tre camere, bagno ed disimpegno al piano primo, oltre cantina e giardino anteriore e posteriore e posto auto scoperto nel giardino

Detto immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Selargius come segue:

**Foglio 42 mapp. 3827 sub. 3, (l'appartamento)** cat. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 387,34, via Machiavelli, piano S1, T, 1, interno 3.

**Foglio 42 mapp. 3827 sub. 46 e 47 (la cantina)**

**Foglio 42 mapp. 3827 sub.100 C/6**, classe 1, consistenza 13,00 m2, rendita catastale € 20,81, via Machiavelli, piano T. **(posto auto)**

**Confini:**

La villetta confina, sul prospetto principale sulla via Machiavelli, con il passaggio comune condominiale; sul prospetto posteriore con i posti auto censiti al NCEU al foglio 42, mappale 3827 e subalterni 99, 100 e 101. Sul lato Sud con l'unità immobiliare censita col mappale 3827 e subalterno 2/44/45. Sul lato Nord con l'unità immobiliare censita col mappale 3827 e subalterno 4/48/49 e col posto auto censito col subalterno 98.

Il posto auto confina, con il giardino dell'appartamento censito al NCEU al foglio 42, mappale 3827 col subalterno 3 – 46 – 47, con i posti auto censiti al NCEU allo stesso foglio e mappale e con i subalterni 99 e 101 e col piazzale e lo spazio di manovra condominiale censito col subalterno 41.

**Titoli edilizi:**

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento venne costruito in forza della Concessione Edilizia n° 10948 del 15/04/1983 e successiva variante n° 12613 del 31/01/1985. Il collaudo delle opere in cemento armato venne depositato all'Ufficio del Genio Civile il 14/01/1985 con protocollo 391/83.

Il 30/05/1985 fu rilasciata l'Autorizzazione all'Abitabilità

Lo stato dei luoghi coincide quasi totalmente con quanto previsto nel progetto che ottenne la concessione di variante 12613 del 31/01/1985. L'unica differenza consiste nel fatto che nel piano seminterrato è stata realizzata una tramezzatura per suddividere un locale in due porzioni le quali sono state adibite a zona lavanderia e studio.

Tale modifica non comporta aumento di volume o modifiche ai prospetti e trattandosi di opere interne di modesta entità non costituisce un abuso edilizio.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato

al valore d'asta di Euro 268.000,00 ( duecentosessantottomila/00),

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di Euro 201.000,00 ( duecento/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: Euro 15.000,00 (quindicimila/00 )

**LOTTO 8:** In Comune di Cagliari, quota pari all'intero del diritto di proprietà del locale autorimessa al piano seminterrato in via Giovane Italia n° 37 e laboratorio artigiano al piano terra in via Giovane Italia n° 37/a composto da: sala d'attesa, una segreteria, una sala lavoro, una sala gesso, un servizio igienico e un ripostiglio. Il piano interrato è suddiviso in un ampio locale ed uno più piccolo, utilizzati come deposito. oltre giardino antistante il prospetto posteriore dell'edificio di cui fanno parte

Detto immobile risulta censito come segue al **Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari.**

**Foglio B/6 mapp. 1276 sub. 1** cat. C/3, z.c. 3, consistenza 107 mq, classe 2, rendita catastale € 464,19, via della Giovane Italia 37/a, piano T; **(laboratorio artigiano)**

**Foglio B/6 mapp. 1276 sub 2** cat. C/6, z.c. 3, consistenza 124 mq, classe 1, rendita catastale € 294,59, via della Giovane Italia 37, piano S1. (autorimessa)

#### **Titoli edilizi:**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile venne costruito in forza della Concessione Edilizia n° 35-155 del 27/03/1980

Successivamente sono state apportate alcune modifiche interne nei locali del primo piano, giusta "*comunicazione d'inizio lavori di manutenzione interna*" del 2.9.94.

Nel corso del sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi coincide quasi totalmente con quanto previsto nel progetto trasmesso nel 1994. L'unica differenza consiste nel fatto che nel piano seminterrato è stata realizzata una tramezzatura per ricavare una zona ripostiglio. Tale modifica non comporta aumento di volume o modifiche ai prospetti e trattandosi di opere interne di modesta entità non costituisce un abuso edilizio.

Inoltre, il 24/11/1994 il Comune di Cagliari ha rilasciato l'Autorizzazione n° 1085/94A per la tinteggiatura esterna, mentre il 11/01/1995 ha attestato che il locale "*è destinato ad attività artigianale non molesta e non inquinante, come da progetto approvato in data 30/1/1980 prot. n° 1292 e concessione edilizia n° 35/155 del 27/03/1980*"

Nell'immobile non vi sono opere che possono costituire un abuso edilizio

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato

al valore d'asta di Euro 216.000,00 ( duecentosedicimila/00),

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di Euro 162.000,00 ( centosessantaduemila/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: Euro 10.000,00 (diecimila/00 )

#### **FISSA**

termine agli interessati all'acquisto sino **alla data del giorno 01/12/2025, alle ore 13.00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica,

#### **DETERMINA**

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 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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

- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
- L'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.
- 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).
- 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 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 **"CONTO CAUZIONI" DOTT.SSA GRILLETTI GIUDITTA** alle seguenti coordinate **IBAN: IT35D0709604801000000017413**; **la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le 24 ore precedenti la vendita e, sulla base degli scaglioni di riferimento di seguito indicati, dovrà essere di importo pari ad Euro 10.000,00 per il lotto 2, Euro 30.000,00 per il lotto 3, Euro 15.000,00 per il lotto 4, Euro 5.000,00 per il lotto 5, Euro 2500,00 per il lotto 6, Euro 30.000,00 per il lotto 7, Euro 25.000,00 per il lotto 8**

**Scaglioni di riferimento:**

- 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 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).

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 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 sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ;

3) pubblicazione sui siti internet *Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it*, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, 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 giudiziarie, 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 alla indicazione del sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.

Agli adempimenti pubblicitari di cui al punto 1) dovrà provvedere il professionista delegato; agli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2) e 3) dovrà provvedere, invece, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa.;

[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. Il termine non è soggetto alla sospensione feriale.

Entro lo stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà presentare la dichiarazione di cui all'art. 585 co. 4 c.p.c., a pena di decadenza, con conseguente perdita della cauzione versata.

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;
- 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 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'acquisto 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 (esclusivamente ai contatti sopraindicati) ed al gestore della vendita.

Cagliari, 06.10.2025

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Giuditta Grilletti