

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZ. I – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA VALENTINA FRONGIA

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 313/2022

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE CAGLIARI, TEL. 070.2299036

MAIL: IVG.VISITEIMMOBILI@TISCALI.IT PEC: GIUSTIZIA.IVGCAGLIARI@PEC.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. Maria Luisa Lovicu, con studio in Cagliari, via Dante Alighieri n. 88, tel. 070.3328442, email: marialuisalovicu@gmail.com, posta certificata: marialuisalovicu@pec.it, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Cagliari con ordinanza del 30.09.2025, comunicata il 06.10.2025,

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie In linea S.p.A), **il giorno 17 marzo 2026, alle ore 15,30**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTI n. 1 e 2 – Comune di Portoscuso (CI), immobili ad uso residenziale distinti al Catasto Fabbriadi al Foglio 3, mappale 830, sub 10 e 12, facenti parte del maggior fabbricato, con accesso dalla via Iglesias n. 6, edificato sull'area censita al C.T. Foglio 3 part. 579, ente urbano di are 19.34. Tale particella confina a nord con la part. 2926, a Est con la part. 1372 a Sud con la part. 110 e a Ovest con la part. 1200, tutte ricadenti nel medesimo F. 3 del C.T.

Conformità urbanistica fabbricato: ricade in zona urbanistica C, sottozona C2.

Edificato in virtù di

- Licenza di Costruzione di cui alla pratica edilizia n. 867 rilasciata il 22.06.1973
- Certificazione conclusione lavori del 30.05.1979 (fine lavori 19.12.1975)
- Autorizzazione abitabilità pratica n. 867 rilasciata il 29.12.1975

L'esperto estimatore ha riscontrato nel fabbricato difformità non sanabili. La stima sugli immobili che ne fanno parte è stata eseguita sulla base del valore d'uso

Il fabbricato sviluppantesi su quattro piani in elevazione e un piano pilotis, è dotato di due vani scala (A e B). Ciascun vano distribuisce due appartamenti per piano, per un totale di 16 unità abitative.

In particolare:

LOTTO 1: Quota pari all'intero diritto di proprietà sull'appartamento ad uso residenziale sito a **Portoscuso (CI)**, via Iglesias n. 6 (già via Asproni n. 4-5), censito al catasto fabbricati al **Foglio 3**, mappale **830, sub 10, categoria A/2**, consistenza 7 vani, rendita € **263,91**, superficie catastale 144 mq.

Descrizione

Ubicato al **primo piano** del maggior fabbricato, con accesso dalla **scala B**, col portoncino d'ingresso collocato alla destra di chi sale le scale, confina, oltre che col vano scala, con il sub. 9 ed

affaccia sui tre lati dell'area di pertinenza del fabbricato stesso. Si articola in un disimpegno dal quale si accede alla cucina, al soggiorno e al bagno con antibagno, attraverso un secondo disimpegno è possibile raggiungere le tre camere da letto e un bagno. Le stanze sono aeroilluminate dall'esterno e risulta dotato di due balconi.



Conformità urbanistica: la planimetria catastale necessita di aggiornamento. Sono presenti difformità delle quali si è tenuto conto in sede di valutazione.

Oneri condominiali: oneri insoluti al 29.11.2023 € 510,51, detratti dalla stima.

Stato occupativo: LIBERO

Al valore d'asta di Euro 44.700,00 (quarantaquattromilasettecento euro/00).



E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **offerta minima di Euro 33.525,00** (trentatremilacinquecentoventicinque euro/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00** (duemila euro/00)

Cauzione: € 5.000,00 (cinquemila euro/00)

LOTTO 2: Quota pari all'intero diritto di proprietà sull'appartamento ad uso residenziale sito a **Portoscuso (CI)**, via Iglesias n. 6 (già via Asproni n. 4-5), censito al catasto fabbricati al **Foglio 3, mappale 830, sub 12, categoria A/2**, consistenza 7 vani, rendita € 263,91, superficie catastale 145 mq.

Descrizione

Ubicato al **secondo piano** del maggior fabbricato, con accesso dalla **scala B**, col portoncino d'ingresso collocato alla destra di chi sale le scale, confina, oltre che col vano scala, con il sub. 11 ed affaccia sui tre lati dell'area di pertinenza del fabbricato stesso. E' composto da un disimpegno d'ingresso dal quale si accede alla cucina, al soggiorno e al bagno con antibagno, attraverso un secondo disimpegno è possibile raggiungere le tre camere da letto e un bagno. Le stanze sono aeroilluminate dall'esterno e risulta dotato di due balconi.

Conformità urbanistica: la planimetria catastale necessita di aggiornamento. Sono presenti difformità delle quali si è tenuto conto in sede di valutazione.

Oneri condominiali: oneri insoluti al 29.11.2023 € 1.010,51, detratti dalla stima.

Stato occupativo: LIBERO

Al valore d'asta di Euro 44.900,00 (quarantaquattromilanovecento euro/00).



E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **offerta minima di Euro 33.675,00** (trentatremilaseicentosettantacinque euro/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00** (duemila euro/00)

Cauzione: € 5.000,00 (cinquemila euro/00)

LOTTI n. 3,4 5 e 6 – Comune di Portoscuso (CI), immobili ad uso residenziale **distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 3, mappale 826, sub 15, 17, 23 e 27**, facenti parte del **maggior fabbricato**,

con accesso dalla via Iglesias n. 7, **edificato sull'area censita al C.T. Foglio 3 part. 625**, di are 09.00. Tale particella confina col la pubblica via lungo i fronti nord ed est, lungo quelli sud e ovest con la particella 532 (libera e piantumata con pini marittimi).

Conformità urbanistica fabbricato: ricade in zona urbanistica C, sottozona C2.

Edificato in virtù di

- Licenza di Costruzione di cui alla pratica edilizia n. 926 del 28.12.1973
- Licenza di Costruzione n. 1371 del 06.03.1979, pratica edilizia 1429/1978
- Certificazione conclusione lavori del 31.01.1982 (fine lavori 20.09.1979)
- Autorizzazione abitabilità pratica n. 926/1429 del 18.01.1980
- Assoggettato ad atto di *“convenzione per concessione relativa ad interventi di edilizia convenzionata”* datato 26/02/1979 avente una durata di validità di anni 25.

Evidenzia l'esperto estimatore che il fabbricato edificato sulla **particella 625 (F.3 del C.T.) correlata con la part. 826 (F.3 dal C.F.)**, **NON risulta correttamente accatastato**, l'area di sedime del fabbricato non risulta essere ENTE URBANO, allo stato attuale è censito al C.T. come qualità: PASCOLO ESPUGLIOSO, non è mai stato presentato il tipo mappale.

Il fabbricato di conseguenza non è rappresentato nell'estratto di mappa al C.T.

Il fabbricato sviluppantesi su cinque piani in elevazione e un piano pilotis, è dotato di due vani scala (A e B). Ciascun vano distribuisce tre appartamenti per piano, sino al quarto piano, mentre al quinto piano sono presenti due appartamenti per vano scala, per un totale di 28 unità abitative.

In particolare:

LOTTO 3: Quota pari all'intero diritto di proprietà sull'appartamento ad uso residenziale sito a **Portoscuso (CI)**, via Iglesias n. 7 (già via Asproni, 7), censito al catasto fabbricati al **Foglio 3, mappale 826, sub 15, categoria A/2**, consistenza 5,5 vani, rendita € **207,36**, superficie catastale 93 mq.

Descrizione

Ubicato al **primo piano** del maggior fabbricato, con accesso dalla **scala B**, il portoncino d'ingresso è il primo tra i due ubicati sulla destra di chi sale le scale, confina, oltre che col vano scala, con il sub. 14 ed affaccia su due lati dell'area di pertinenza del fabbricato stesso e sul fronte ovest prospetta sulla part. 532. Si compone di un soggiorno, cui si accede dal portoncino d'ingresso, attraverso un disimpegno si raggiungono la cucina, le due camere da letto e il bagno. Le stanze sono aeroilluminate dall'esterno e risulta dotato di un balcone coperto.

Dotato di **cantina di pertinenza al piano terra**, contraddistinta col n. 3 nella pianta di progetto e in quella catastale.

Conformità urbanistica: planimetria catastale coerente.

Oneri condominiali: oneri insoluti al 15.11.2023 € 8,48, detratti dalla stima.

Stato occupativo: Libero dopo l'aggiudicazione.

Al valore d'asta di Euro 42.200,00 (quarantaduemiladuecento euro/00).

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **offerta minima di Euro 31.650,00** (trentunomilaseicentocinquantaeuro/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00** (diemilaeuro/00)

Cauzione: € 5.000,00 (cinquemilaeuro/00)

LOTTO 4: Quota pari all'intero diritto di proprietà sull'appartamento ad uso residenziale sito a **Portoscuso (CI)**, via Iglesias n. 7 (già via Aspron, 7), censito al catasto fabbricati al **Foglio 3, mappale 826, sub 17, categoria A/2**, consistenza 5,5 vani, rendita € **207,36**, superficie catastale 93 mq.

Descrizione

Ubicato al **secondo piano** del maggior fabbricato, con accesso dalla **scala B**, il portoncino d'ingresso è il secondo tra i due ubicati sulla destra di chi sale le scale, confina, oltre che col vano scala, con il sub. 18 ed affaccia su due lati dell'area di pertinenza del fabbricato stesso e sul fronte ovest prospetta sulla part. 532. Si compone di un soggiorno, cui si accede dal portoncino d'ingresso, attraverso un disimpegno si raggiungono la cucina, le due camere da letto e il bagno. Le stanze sono aeroilluminate dall'esterno e risulta dotato di un balcone coperto.

Dotato di **cantina di pertinenza al piano terra**, contraddistinta col n. 5 nella pianta di progetto e in quella catastale.

Conformità urbanistica: planimetria catastale coerente.

Oneri condominiali: oneri insoluti al 15.11.2023 € 8,48, detratti dalla stima.

Stato occupativo: **Libero dopo l'aggiudicazione.**

Al valore d'asta di Euro 44.400,00 (quarantaquattromilaquattrocento euro/00).

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **offerta minima di Euro 33.300,00** (trentatremilatrecento euro/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00** (duemila euro/00)

Cauzione: € **5.000,00** (cinquemila euro/00)

LOTTO 5: Quota pari all'intero diritto di proprietà sull'appartamento ad uso residenziale sito a **Portoscuso (CI)**, via Iglesias n. 7 (già via Aspron, 7), censito al catasto fabbricati al **Foglio 3, mappale 826, sub 23, categoria A/2**, consistenza 5,5 vani, rendita € **207,36**, superficie catastale 93 mq.

Descrizione

Ubicato al **quarto piano** del maggior fabbricato, con accesso dalla **scala B**, il portoncino d'ingresso è il secondo tra i due ubicati sulla destra di chi sale le scale, confina, oltre che col vano scala, con il sub. 24 ed affaccia su due lati dell'area di pertinenza del fabbricato stesso e sul fronte ovest prospetta sulla part. 532. Si compone di un soggiorno, cui si accede dal portoncino d'ingresso, attraverso un disimpegno si raggiungono la cucina, le due camere da letto e il bagno. Le stanze sono aeroilluminate dall'esterno e risulta dotato di un balcone coperto.

Dotato di **cantina di pertinenza al piano terra**, contraddistinta col n. 11 nella pianta di progetto e in quella catastale.

Conformità urbanistica: planimetria catastale coerente.

Oneri condominiali: oneri insoluti al 15.11.2023 € 8,48, detratti dalla stima.

Stato occupativo: **occupato in virtù di contratto locazione opponibile (scadenza 31.12.2026).**

Al valore d'asta di Euro **43.800,00** (quarantatremilaottocentoeuro/00).

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **offerta minima di Euro 32.850,00** (trentaduemilaottocentocinquantaeuro/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00** (duemilaeuro/00)

Cauzione: € 5.000,00 (cinquemilaeuro/00)

LOTTO 6: Quota pari all'intero diritto di proprietà sull'appartamento ad uso residenziale sito a **Portoscuso (CI)**, via Iglesias n. 7 (già via Asproni, 7), censito al catasto fabbricati al **Foglio 3**, mappale **826, sub 27, categoria A/2**, consistenza 5,5 vani, rendita € **207,36**, superficie catastale 93 mq.

Descrizione

Ubicato al **quinto piano** del maggior fabbricato, con accesso dalla **scala B**, il portoncino d'ingresso è quello collocato sulla sinistra di chi percorre le scale in salita, confina, oltre che col vano scala, con il sub. 26 ed affaccia su due lati dell'area di pertinenza del fabbricato stesso e sul fronte ovest prospetta sulla part. 532. Si compone di disimpegno, cui si accede dal portoncino d'ingresso, attraverso il quale si raggiungono il soggiorno, la cucina, le due camere da letto e il bagno. Le stanze sono aeroilluminato dall'esterno e risulta dotato di due balconi.

L'ascensore a servizio del fabbricato termina la corsa al quarto piano. L'unità immobiliare, è raggiungibile, utilizzando la scala condominiale da tale piano.

Conformità urbanistica: intervento di trasformazione locali formalizzata tramite presentazione pratica condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 prot. 2471/1-4-1986 n. 0220054206/2, pratica n. 210/c, non ancora conclusa con il rilascio del titolo autorizzativo, come meglio illustrato nella relazione peritale. Sarà necessario procedere con la definitiva chiusura della pratica di condono per perseguire l'ottenimento del titolo autorizzativo. La stima dell'immobile tiene conto degli oneri, detratti dalla valutazione.

Riferisce, inoltre, l'esperto estimatore che la planimetria catastale dell'immobile necessita di essere aggiornata, occorre aggiornare i riferimenti toponomastici, completare la planimetria mediante l'inserimento delle terrazze di pertinenza, rivedere lo schema distributivo, inserire l'indicazione dell'orientamento e della scala da cui avviene l'accesso (quest'ultima è stata individuata come la scala B). L'Agenzia del Territorio (catasto) richiederà inoltre il deposito dell'elaborato planimetrico, attualmente necessario.

Oneri condominiali: oneri insoluti al 30.06.2025 € 1.883,32, detratti dalla stima.

Stato occupativo: LIBERO

Al valore d'asta di Euro **29.000,00** (ventinovemilaeuro/00).

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **offerta minima di Euro 21.750,00** (ventunomilasettecentocinquantaeuro/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00** (milleeuro/00)

Cauzione: € 2.500,00 (duemilacinquecento euro/00)



Il tutto come meglio descritto e valutato nell'elaborato peritale e nella relativa integrazione, ai quali si fa integrale riferimento ed espresso rimando, con invito ad accurata lettura.

Si precisa che qualora le offerte siano inferiori al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà assegnato ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.

FISSA

termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **16 marzo 2026, ore 15,30, per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis 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 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@giustiziacer.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 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 a **AVV LOVICU DELEG CC CD VASCA** alle seguenti coordinate **IBAN: IT52N010300480000002744389, BIC/swift PASCITMMCAG**; 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 (**si precisa che tale termine non è soggetto alla sospensione feriale**);
- 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'acquisto 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 PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata *"Portale delle vendite pubbliche"* ai sensi dell'art. 490, 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 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 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.

Agli adempimenti di cui al punto 1) dovrà provvedere il professionista delegato.

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.

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 (**si precisa che tale termine non è soggetto alla sospensione feriale**);

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, deporrà 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 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.

4) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per

le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231" (dichiarazione antiriciclaggio) – art. 585 c.p.c.

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 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'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, salvo 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.

INFORMA

gli interessati all'acquisto che la richiesta di visita dell'immobile dovrà essere inoltrata al custode per il tramite del portale delle vendite pubbliche. Al fine di garantire la tempestiva evasione di tutte le richieste, invita gli interessati a far pervenire le richieste di visita con congruo anticipo (preferibilmente almeno 10 giorni prima dell'asta).

INFORMA

gli offerenti che, ove, in fase di liberazione dell'immobile, il custode giudiziario rilevi all'interno del cespote la presenza di beni MOBILI estranei alla procedura esecutiva, lo stesso provvederà ad intimare alla parte tenuta al rilascio l'asporto di detti beni. Ove i beni mobili estranei all'esecuzione non vengano ritirati dalla parte tenuta al rilascio nei termini indicati nell'intimazione, i medesimi saranno considerati abbandonati ai sensi di legge. Ove i beni mobili rientrino nella categoria veicoli il custode giudiziario farà istanza al Giudice al fine di essere autorizzato allo smaltimento dei medesimi con costi a carico della procedura esecutiva. Ove, invece, i beni mobili appartengano ad altre categorie, a titolo meramente esemplificativo mobilio, stoviglie, elettrodomestici, materiali di risulta, rifiuti, etc.., il custode potrà procedere alla consegna dell'immobile all'aggiudicatario **nello stato di fatto in cui il bene si trova, nessuna spesa potrà essere imputata alla procedura esecutiva per l'asporto di detti beni che dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Cagliari, 09 dicembre 2025

Il Professionista Delegato
avv. Maria Luisa Lovicu

