TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
*G.E. DOTT. **Francesco De Giorgi***
PROCEDURA ESECUTIVA N. **375/2007** R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. DI CAGLIARI - TEL. 0702299036
EMAIL: ivg.visiteimmobili@tiscali.it - PEC: giustizia.ivgcagliari@pec.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

XXI° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Matteo Deidda Gagliardo, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Cagliari con ordinanza in data **12 giugno 2024** (già disposta in data 30 ottobre 2014), con studio in Cagliari, via Ippocrate n°28, tel. 070501685, pec matteodeiddagagliardo@legalmail.it

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.**, www.astetelematiche.it, il giorno **25 settembre 2025**, alle ore **15:00**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sui terreni siti in Comune di **Sarroch** (CA), in località "Perde Sali", nelle immediate vicinanze del mare e del porto di Perd'e Sali, censito al Catasto Terreni al Foglio **41**, mappali **8**, **9**, **38**, **39**, **530**, **779**, **1230**. Oggetto di vendita e di trasferimento è inoltre il mappale **565** del foglio **41**, il quale rientra negli accordi Pubblico/Privato per il Piano Portuale di Perd'e Sali e rientra tra le aree che la debitrice si è impegnata a cedere; il C.T.U. ha segnalato che la particella distinta al foglio 41 mappale 565 è già nella disponibilità del Comune di Sarroch e già urbanizzata e dovrà pertanto essere regolarizzata la sua cessione. Sui mappali **1230** e **565** esiste un vincolo di edificazione con destinazione officine per la riparazione di motori e barche, attività commerciali di carattere nautico, uffici marittimi, agenzie viaggio e attività ricreative (circolo nautico) ad esclusione di discoteche, attività di ristorazione anche per soli soci. Il C.T.U. ha precisato quanto di seguito indicato. La superficie totale è di mq 48.286 ma quella complessiva disponibile è di complessivi mq 47.641. In merito alla superficie, trattasi di superficie nominale, cioè, desunta dalle visure catastali poiché nessuna determinazione dei confini e misurazione della superficie reale è stata fatta. I mappali 8,9,38,39,530,779 costituiscono un lotto contiguo, confinante con strada individuata catastalmente dai mappali 532,780,777, 784, nonché con i mappali 783,788,787,786,7,535,536,537,538, 539,546,555,850,1260,844,852,1323, 1322. Il mappale 1230 è separato dal precedente lotto contiguo da una strada di lottizzazione (strada di lottizzazione "Cala Zavorra"). Detto mappale 1230 confina, per l'appunto, con detta strada individuata con i mappali 532 e 780, nonché con i mappali 781,534,1031,

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

1231. Il mappale 565, staccato dai precedenti, è ubicato all'interno del porto di Perd'e Sali e confina con i mappali 570,1307, 20 e 499 (via del porto), nonché con il fabbricato 1026.

Gli immobili oggetto di esecuzione possono essere suddivisi in tre gruppi: il primo gruppo composto dai mappali 8,9,38,39,530,779, il secondo dal mappale 1230 ed il terzo dal mappale 565. Il primo gruppo di immobili, costituito dai mappali 8,9,38,39,779, è caratterizzato da uno sbarramento in terra posto a ridosso della strada di lottizzazione, il quale crea, di fatto, un invaso artificiale realizzato abusivamente tra gli anni Cinquanta e sessanta. Detto invaso occupa i mappali 8,9,38,39,779 e 530 in parte. Per detto invaso la Regione Sardegna – Assessorato ai Lavori Pubblici ha emesso l'ordinanza 6/2019 con la quale ha imposto la messa in pristino dello sbarramento ovvero il ripristino dello sbocco a mare del Rio Gutturu S'Inferru. Dette aree, al momento del sopralluogo, risultavano incolte con vegetazione sparsa di tipo spontaneo di vario genere. Il mappale 1230, invece, si trova a ridosso del mare e si presenta, anch'esso, incolto con vegetazione sparsa di tipo spontaneo di vario genere. Il mappale 565 è ubicato, invece, all'interno del porto e ne è parte integrante. Detta area è utilizzata quale parcheggio per le imbarcazioni. Considerato l'utilizzo del mappale 565, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Sarroch si è potuto rilevare che dallo schema di convenzione attuativa del Piano particolareggiato dell'area Portuale di Perd'e Sali del 29/11/2002, allegato alla deliberazione del C.C. n.37, detto mappale 565 risulta fra le aree da cedere da parte della società esecutata; dalla ricerca effettuata nel Comune di Sarroch non risulta, comunque, alcun atto definitivo della convenzione, ovvero alcuna convenzione redatta e registrata da parte del notaio. Dal **CDU** rilasciato dal comune di Sarroch risulta che le aree in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica:

1) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00008

 Ricade parzialmente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 Ricade parzialmente in zona F_3 - Zona Turistica - Sottozona turistica Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 Ricade parzialmente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

 Ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

 Ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

 Ricade interamente in zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

2) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00009

 Ricade interamente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002

 Ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

 Ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del PPR.

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

 Ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

 Ricade interamente in ona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

3) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00530

 ricade parzialmente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002-

 ricade parzialmente in zona F_3 - Zona Turistica - Sottozona turistica Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 ricade parzialmente in zona G_13 - Zona Servizi Generali - Sottozona per servizi generali nell'area del porto Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

 ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

 ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

 ricade parzialmente in zona zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

 ricade parzialmente in zona zona3 - Aree di tipo misto (classe 3), disciplinate dalle N.T.A. Del Piano di Classificazione Acustica.

4) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00038

 ricade parzialmente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 ricade parzialmente in zona F_3 - Zona Turistica - Sottozona turistica Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 ricade parzialmente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

 ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

 ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

 ricade interamente in zona zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

5) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00039

 ricade interamente in zona F _2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle NT.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

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

 ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

 ricade interamente in zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica

6) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00565

 ricade interamente in zona G_13 - Zona Servizi Generali - Sottozona per servizi generali nell'area del porto Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

 ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del terrnitorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. ricade interamente in zona3 - Aree di tipo misto (classe 3), disciplinate dalle N.T.A. Del Piano di Classificazione Acustica.

7) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 00779

 ricade parzialmente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 ricade parzialmente in zona F_3 - Zona Turistica - Sottozona turistica Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 54 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lsgs. 42/2004 e s.m.i.

 ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

 ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.

 ricade parzialmente in zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.

 ricade parzialmente in zona3 - Aree di tipo misto (classe 3), disciplinate dalle N.T.A. Del Piano di Classificazione Acustica.

8) Il mappale Foglio: 0041 Numero: 01230 Sviluppo Z

 ricade parzialmente in zona F_2 - Zona Turistica - Sottozona turistica per lottizzazioni convenzionate, disciplinata dall'art. 53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 ricade parzialmente in zona G_13 - Zona Servizi Generali - Sottozona per servizi generali nell'area del porto Perd'e Sali, disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A del P.U.C. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 11.02.2002.

 ricade parzialmente in zona Area mare - Limite delle aree a mare individuato dalla perimetrazione del S.I.N. del Sulcis Iglesiente Guspinese.

 ricade interamente in zona Territori costieri fascia 300 metri - Individuazione, indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sul mare, ai sensi dell' art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

 ricade interamente in zona Ambiti Paesaggisti - Nora - Aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

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

 ricade parzialmente in zona Vincolo 50m Strahler - Fascia di rispetto di 50 metri sugli elementi idrici Strahler, disciplinata dall' art. 30 ter delle N.T.A. del P.A.I.
 ricade parzialmente in zona2 - Aree prevalentemente residenziali (classe 2), disciplinate dalle N.T.A. del Piano di Classificazione Acustica.
 ricade parzialmente in zona3 - Aree di tipo misto (classe 3), disciplinate dalle N.T.A. Del Piano di Classificazione Acustica.
Per i mappali sopra indicati:
- L'edificabilità è regolata dalle norme settoriali in materia di edilizia.
- Ove non indicato non sono state individuate aree sottoposte a Vincolo Forestale ex RD 3267/23 art.]1art. 17 art. 54 — L. 3917/1877 — L. 991/52 come verificato attraverso le stampe allegate alla nota pervenuta a Questi Uffici dalla R.A.S. Assessorato Difesa Ambiente — Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale — Servizio Ispettorato Ripartimentale di Cagliari.
- Ove non indicato non sono state individuate aree boscate sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 18.05.2001 n. 227, così come verificato attraverso le stampe allegate alla nota pervenuta a Questi Uffici in data 20.03.2007 prot. n. 2330, inviata dalla R.A.S. Assessorato Difesa Ambiente — Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale — Servizio Ispettorato Ripartimentale di Cagliari.
- Si precisa che il vigente Piano Urbanistico Comunale non è adeguato al vigente Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), pertanto sono in vigore le norme di salvaguardia di detto piano.
- Ove non indicato non sussistono vincoli, oneri ed obblighi della Legge 21.11.2000 n. 353.
- Sono da intendersi salvi eventuali ulteriori vincoli di natura idrogeologica, archeologica, architettonica, espropriativa e l'eventuale perdita di volumetria realizzabile dovuta a precedenti sfruttamenti urbanistici, servitù, vincoli di competenza di altri enti e/o autorità.
Tali Mappali si trovano inoltre all'interno della perimetrazione della "Fascia Costiera" rappresentata e descritta nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Piano Paesaggistico Regionale approvato con Delibera G.R. n.36/7 del 05.09.2006 in ottemperanza all'art.11 della L.R. 45/89, come modificato dall'art.2 — comma 1 della L.R. 8/2004.
Vengono riportate in forma esemplificativa e non esaustiva, rimandando ad una lettura integrale della Normativa dello strumento Urbanistico Comunale, le Norme di Attuazione del Vigente P.U.C., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 11.02.2002, non ancora adeguate al sopraccitato Piano Paesaggistico Regionale.

I terreni censiti nel C.T. al Foglio 41 mappali 8,9,38,39,779 fanno parte del piano di lottizzazione "Cala Zavorra" - "Comparto A" e "Giochi Acquatici" il quale è decaduto, per cui qualsiasi tipo di edificazione non è attualmente possibile, e nulla è stato edificato di quanto previsto nel piano. Mentre i terreni censiti al Foglio 41 mappali 530, 565 e 1230, secondo il planivolumetrico del Piano di Cala Zavorra (Vedi allegato n. 4.3), fanno parte del piano Portuale di Perd'e Sali. Per quanto concerne i terreni censiti nel C.T. Al Foglio 41 mappali 530 e 1230 va rilevato, inoltre, la non corrispondenza fra quanto presente nella cartografia del Planivolumetrico del Piano "Cala Zavorra" e quella del PUC attuale. Il Planivolumetrico del Piano di Cala Zavorra riportata un ingombro maggiore del piano Portuale di Perd'e Sali, ed include interamente i mappali 530 e 1230. Mentre il PUC vigente esclude quasi totalmente/totalmente dette aree, le quali ricadono attualmente in zona F2. Il mappale 782 ex 11/L, di are 42 e centiare 20 è stato espropriato solo in parte. Questi è stato frazionato ed ha assunto i numeri 1230 e 1231. Quello che è stato espropriato è solo il mappale 1231 restando il mappale 1230 alla società esecutata. Mentre la cessione del mappale 565 (per quanto accertato nel Comune di Sarroch) non è stata mai formalizzata con atto, ma è stata di fatto acquisita e sistemata. Per tutti i mappali oggetto di

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

esecuzione ricadenti in zona F, ad oggi, si deve tener conto di quanto previsto dal Piano Paesaggistico Regionale della Regione Sardegna (approvato definitivamente 8/09/2006), e da quanto previsto dal decreto n. 2 prot. 1350 del 23/02/2024 " dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, avente per oggetto: "Art. 6, comma 1-ter, della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 –Indirizzi applicativi sui criteri per il calcolo della capacità insediativa e delle volumetrie pianificabili nelle zone turistiche F costiere in sede di adeguamento dei Piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale e sulle caratteristiche paesaggistiche delle aree utilizzabili – Prima parte.". L'allegato a tale decreto nella prima parte così recita nelle premesse: " Come noto, è stata recentemente approvata la Legge regionale n. 9 del 2023, il cui articolo 132 introduce modificazioni all'articolo 6 della Legge regionale n. 8 del 2004, dedicato al dimensionamento delle zone F - turistiche, prevedendo che le volumetrie relative agli insediamenti turistici – conseguenti all'applicazione dei parametri massimi riferiti alla fruibilità del litorale e di cui al Decreto n. 2266/1983 – debbano essere dimezzate." Lo **specchio acqueo** che interessa i mappali 8,9,38,39,779 e 530 è riportato nella cartografia del PPR ed è quindi interessato dal D.lgs. n.42/2004 art. 143. Il fatto che sia stato incluso nella cartografia del PPR limita, anch'esso, l'edificazione. Per l'eventuale edificazione è necessario procedere dapprima ad una sua messa in ripristino, così come indicato dall'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regionale della Regione Sardegna e successivamente si potrà eventualmente procedere ad una sua eventuale e probabile edificazione. Gli immobili in argomento sono dei terreni e, per quanto accertato, risultano **liberi**. Il mappale 565 fa parte del Piano Portuale di Perd'e Sali, è ubicato all'interno del porto di Perd'e Sali, e risulta già sistemato ed in uso, con destinazione parcheggio.
Il tutto al valore d'asta di euro 179.000,00 (CENTOSETTANTANOVEMILA/00).
È possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **offerta minima di euro 134.250,00 (CENTO TRENTAQUATRTOMILADUECENTOCINQUANTA/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 **24 settembre 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,

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:

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

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

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

informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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**); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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;

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

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

2) la cauzione, con unica causale "**ASTA**" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), andrà versata esclusivamente con bonifico alle seguenti coordinate **IBAN: IT65W0103004800000003243286** intestato a "**TRIBUNALE DI CAGLIARI CC VASCA DELEGATO**"; la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto **entro le 24 ore precedenti la vendita** e dovrà essere di importo pari a **euro 20.000,00** in quanto rientrante nei seguenti scaglioni:

- 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;

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

- 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 il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione del periodo 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 professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso di vendita;

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

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

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 ……..*

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:
1) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*Portale delle vendite pubbliche*" ai sensi dell'art. 490, primo comma, e 631 *bis* c.p.c.;
2) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto a base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal delegato) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.
L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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 a sospensione nel periodo 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

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

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

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

AVVERTE

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

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

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

INFORMA

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

Cagliari, 28 maggio 2025

Il Professionista Delegato
(f.to Matteo Deidda Gagliardo)

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