



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZ. I – ESEC. IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA SILVIA COCCO

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 404.1992

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI CAGLIARI

Via del Lavoro – Loc. Su Pezzu Mannu, s.n. – 09047 Selargius (CA)

Tel. 070/2299036 - Mail: ivg.visitimmobili@tiscali.it



## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

QUARTO ESPERIMENTO



La Dott.ssa Florinda Garau con studio in Cagliari Piazza Repubblica n. 22, tel. 070/666971, email: [florinda@studioflorindagarau.com](mailto:florinda@studioflorindagarau.com), posta certificata: [florindagarau@legalmail.it](mailto:florindagarau@legalmail.it), Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Cagliari con ordinanza in data 18.12.2024 e successiva integrazione del 13.02.2025

### AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita ASTA LEGALE, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), il giorno 10 marzo 2026, alle ore 8:45, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene:

**LOTTO UNICO:** Quota pari all'intero del diritto di proprietà sull'immobile sito in Comune di Quartu Sant'Elena (CA) e precisamente:

villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) piano T-1-2, via Mascagni n. 79, censito al CF al foglio n. 29 Particella 3281, categoria A/7, classe 2, Graffato SI al catasto terreni al foglio 29 particella 3281, qualità ente urbano, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq. 286, rendita catastale euro 1.391,85.

al valore d'asta di Euro 228.480,00 (duecentoventottomilaquattrocentoottanta/00),

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di Euro 171.360,00 (centosettantunomilatrecentosessanta/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 13.000,00 (tredicimila/00)**



**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari con sede nella Via del Lavoro – Loc. Su Pezzu Mannu, sn., Selargius (CA). Le richieste di presa visione degli immobili dovranno essere inviate via mail all’indirizzo: [ivg.visitimmobili@tiscali.it](mailto:ivg.visitimmobili@tiscali.it) – tel. 0702299036.



### **Concessione edilizia e regolarità edilizia:**

Dalla CTU agli atti del fascicolo telematico redatta dall’Ing. Ercoli Alessandro in data 01.02.2024 e successiva integrazione del 14.10.2024, l’immobile è suscettibile di regolarizzazione secondo le specifiche fatte dal CTU nell’integrazione alla relazione peritale depositata il 14.10.2024 di cui di seguito si riporta uno stralcio e che si allega all’avviso di vendita:

#### COMPARAZIONE STATO ASSENTITO/STATO RILEVATO

##### REGOLARIZZAZIONE /SANATORIA

Nell’ultimo e unico progetto approvato (10 luglio 1968) il fabbricato è composto da:

**PIANO INTERRATO** (quota 0,00 cm), composto dalle fondazioni del fabbricato che si staccano dalla quota terreno (0,00 cm) di circa (90,0 cm).

L’altezza interna è quotata 0,70 m.

Allo stato attuale, invece, il Piano è composto da: 4 Locali di Sgombero *adibiti a Cantina, Ripostiglio, Cucinino ecc. questi locali prendono luce e aria dall'esterno attraverso delle finestre, in quanto non totalmente interrati*, infatti risulta una quota fuori terra di circa 110 cm. Si giunge al locale attraverso un accesso posto sul cortile esterno. Da questi, si arriva al piano interrato attraverso una rampa di scale protetta da un locale in muratura e copertura in tegole situato come già detto sul cortile esterno.

L’altezza interna è quotata 2,00 m.

Emergono le seguenti difformità:

**1 Destinazione d’uso e distribuzione interna dei vani:** il Piano Interrato è stato completamente realizzato a nuovo rispetto al progetto approvato che presenta solo le fondazioni. L’altezza è stata aumentata da 70,00 cm. del progetto fino a 200,00 cm attualmente.

**2 Diversa forma:** attualmente l’occupazione del fabbricato sul terreno di sedime risulta di superficie minore (mq. 112,09) rispetto alla superficie approvata (mq. 139,33).

**PIANO RIALZATO** progetto approvato (quota 90,00 cm), composto da:

*Ingresso/Disimpegno, Soggiorno/Pranzo, Studio, Disimpegno sul Vano Scala, sul Bagno, sulla Cucina con annesso Angolo Cottura e sul Cortile Interno, inoltre è situato sul Cortile Esterno un*

*locale adibito a Posto Auto con accesso diretto dal passo carraio. Il posto Auto è collegato con il Vano Cucina attraverso un piccolo disimpegno. L'accesso principale al fabbricato avviene attraverso una scala in c.a. direttamente collegata con un pianerottolo che si affaccia sulla Via Mascagni. L'altezza interna è quotata 3,54 m.*

*Allo stato attuale, invece, l'appartamento è composto da Ingresso/Disimpegno, Soggiorno/Pranzo, Studio, Disimpegno sul Vano Scala, sul Bagno, sulla Cucina e sul Cortile Interno. L'accesso principale al fabbricato avviene attraverso una scala in c.a. direttamente collegata con un pianerottolo che si affaccia sulla Via Mascagni e da un accesso posto sulla cucina tramite un pianerottolo dotato di scala in acciaio.*

L'altezza interna è quotata 3,00 m.

Emergono le seguenti difformità:

**1 Diverso numero e distribuzione interna dei vani:** è stata modificata la forma del vano Studio, Soggiorno/Pranzo, Bagno e Cucina, quest'ultima non è dotata di Angolo Cottura come nel progetto approvato.

**2 Demolizione di vano:** non è stato realizzato il Posto Auto esistente nel progetto approvato.

**3 Diversa altezza dei vani:** i vani attuali hanno un'altezza di m. 3,00 rispetto a quella di progetto di m. 3,54

**4 Diversa forma e dimensione:** attualmente l'occupazione del Piano Rialzato risulta di superficie minore per forma e dimensione (mq. 109,46), rispetto alla superficie approvata (mq. 138,76).

**PIANO PRIMO** progetto approvato, composto da: *3 Camere da Letto, 2 Bagni, Disimpegno, Terrazza a livello e Balcone.* È collegato con il Piano Terra con due rampe di scale in c.a. L'altezza interna è quotata 3,22 m.

Allo stato attuale, invece, l'appartamento è composto da *3 Camere da Letto, Bagno, Disimpegno, Terrazza a livello e Balcone.* È collegato con il Piano Terra con due rampe di scale in c.a. L'altezza interna è quotata 3,00 m.

Emergono le seguenti difformità:

**1 Diverso numero e distribuzione interna dei vani:** è stata modificata la forma e la dimensione delle Camere da Letto e della Terrazza a livello (più piccola).

**2 Soppressione di vano:** non è stato realizzato il Doppio Bagno, esistente nel progetto approvato.

**3 Diversa altezza dei vani:** i vani attuali hanno un'altezza di m. 3,00 rispetto a quella di progetto approvato di m. 3,22

**4 Diversa forma e dimensione:** attualmente l'occupazione del Piano Rialzato risulta di superficie minore per forma e dimensione (mq. 82,72), rispetto alla superficie approvata (mq. 91,74).

**PIANO SECONDO** progetto approvato, composto da: *due Vani, Disimpegno, Terrazza a livello.* È collegato con il Piano Primo con due rampe di scale in c.a. L'altezza interna è quotata 2,30 m. Allo stato attuale, invece, l'appartamento è composto da *Camere da Letto, Bagno,*

Pranzo/Angolo Cottura, Due Balconi, uno si affaccia sulla camera da letto e l'altro è attiguo alla zona giorno.. È collegato con il Piano Primo con due rampe di scale in c.a. L'altezza interna è quotata 2,50 m.

Emergono le seguenti difformità:

**1 Diverso numero e distribuzione interna dei vani:** è stata modificata la forma e la dimensione del piano, realizzando due nuovi vani adibiti a Camera da Letto e Pranzo /Cottura.

**2 Soppressione di vano:** è stato eliminato il terrazzo esistente nel progetto approvato.

**3 Diversa altezza dei vani:** i vani attuali hanno un'altezza di m. 2,30 rispetto a quella di progetto di m. 2,50.

**4 Diversa forma e dimensione:** attualmente l'occupazione del Piano Rialzato risulta di superficie maggiore per forma e dimensione (mq. 69,96), rispetto alla superficie approvata (mq. 31,13).

La planimetria catastale è difforme dallo stato attuale e dal progetto approvato.

Emergono le seguenti difformità:

- Non risulta accatastato il Piano Interrato

- È presente il posto auto in Planimetria Catastale ma non nella realtà.

- Il Piano Terra e Primo sono accatastatati con altezza di m. 2,70 anziché m. 3,00 come attualmente risulta.

Tale regolarizzazione comporta la presentazione di una DOCFA All'agenzia del Territorio e la presentazione di una pratica di ampliamento e inserimento delle nuove planimetrie al C.U. per un totale di € 1200,00.

Quanto ai punti precedenti, si ritiene che al momento della realizzazione del fabbricato, successivo all'approvazione del progetto è stata ritenuta lecita la realizzazione di mc. 1071,00. Tenuto conto che sia nel progetto approvato (Mc. 1049,70) che nel progetto realizzato (Mc. 1034,60), si è al di sotto della cubatura assentita.

Tale descrizione è congruente con l'attuale stato dei luoghi e in contrasto con quanto rappresentato nell'elaborato grafico dell'ultimo stato assentito (1968), evidentemente non proposto come *variante* alla fine dei lavori. Conseguentemente a tale circostanza documentale, ritenendo che sotto il profilo giuridico si ritiene che quanto alla partizione interna dell'unità immobiliare, sussista liceità edilizia, anche se tale liceità deve essere formalizzata e certificata vista la discrepanza con l'elaborato grafico relativo. La procedura di regolarizzazione consiste nell'inoltro, tramite il portale SUAPE e secondo le procedure specifiche, di una pratica di mancata S.C.I.A. per opere di manutenzione straordinaria tipologia 357 c) *Opere realizzate in assenza di SCIA o in difformità dalla stessa, per le seguenti tipologie - Interventi di manutenzione straordinaria riguardanti le parti strutturali dell'edificio - Comunicazione di mancata SCIA con sanzione di importo predeterminato (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 2)* (NB - nel nostro caso sanzione di € 500,00), riportate nell'Allegato B alla Deliberazione Giunta Regionale Sardegna n. 49/19 del 05.12.2019. La pratica dev'essere comprensiva

dell'allegazione di tutti gli elaborati grafici (planimetrie stato assentito e attuale) e tecnici (relazioni specialistiche) richiesti e dalla compilazione dei moduli previsti per tale tipologia di interventi.

La procedura deve essere espletata con l'ausilio di un tecnico qualificato e abilitato e di un procuratore (NB - che può essere anche il tecnico stesso). Il costo di tale pratica prevede, oltre alla sanzione, il pagamento dei diritti di segreteria (€ 85,00), e il compenso per la prestazione di professionista/procuratore abilitato che si stima in complessivi € 2.000,00.

Tale pratica di regolarizzazione, però, è da presentarsi contestualmente ad altra di sanatoria, di seguito illustrata che, previa verifica presso gli Uffici tecnici del Comune di Quartu Sant'Elena, potrebbe anche essere comprensiva della regolarizzazione della diversa partizione e distribuzione interna dei vani. Nello specifico, quanto realizzato al Piano Secondo non è rappresentato nell'ultimo progetto approvato (1968) e costituisce, ad ogni effetto di legge, un abuso edilizio, rappresentando una superficie residenziale (*Sr*) e dunque una variante essenziale ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 23/1985 e s.m.i. Tale **abuso è sanabile** mediante l'inoltro, sempre tramite il portale SUAPE, di una pratica di Accertamento di conformità tipologia 357 a) *Opere realizzate con Variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire - Permesso di costruire in sanatoria con silenzio rigetto nel termine di 60 giorni (L.R. n. 23/1985, art. 16)*. La pratica dev'essere comprensiva dell'allegazione di tutti gli elaborati grafici (planimetrie stato assentito e attuale) e tecnici (relazioni specialistiche, tabella calcolo oneri concessori, ecc.) richiesti e dalla compilazione dei moduli previsti per tale tipologia di interventi. È pure necessaria, in siffatti casi, la presentazione di una **perizia asseverata** a firma di tecnico abilitato, attestante la datazione dell'intervento, la natura e i materiali costruttivi, per dimostrare l'avvenuta realizzazione del manufatto contestualmente all'esecuzione della palazzina. La procedura deve essere espletata con l'ausilio di professionista tecnico abilitato e di procuratore (NB - che può essere anche il tecnico stesso) autorizzato ad operare sul portale SUAPE. Il costo di tale pratica prevede il pagamento degli oneri di concessione (costo di costruzione) in misura doppia ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/1985 pari a € 545,00, i diritti di segreteria (€100,00) e il compenso per la prestazione di professionista/procuratore qualificato abilitato che si stima in complessivi € 4.000,00 (NB - comprensivi della complessa pratica di autorizzazione paesaggistica da espletarsi presso il Comune di Quartu Sant'Elena, in ciò delegato dalla Regione Autonoma della Sardegna, che può comportare diversi incontri e interlocuzioni con gli uffici e che ha una tempistica di definizione non quantificabile, a prescindere dalla tempistica di silenzio rigetto prevista dalla norma (60 giorni).

#### AGIBILITÀ'

Espletate le complesse pratiche di regolarizzazione e sanatoria edilizia, sarà necessario conseguire una nuova certificazione dell'agibilità tramite pratica da espletare sempre sul portale SUAPE da parte di tecnico qualificato e abilitato e di procuratore (NB - che può essere il tecnico stesso), per la quale sarà preventivamente necessario, oltre quanto richiesto nel portale SUAPE: • accatastare l'immobile con pratica *Docfa* che comprenda una planimetria coerente con lo stato regolarizzato/sanato; tale

attività dovrà essere espletata da tecnico abilitato; • acquisire le *Dichiarazioni di conformità* degli impianti tecnici edili (idrico, elettrico, termocondizionamento, gas) ai sensi del D.M. 37/2008, con la necessità di effettuare lavori di sostituzione/integrazione degli impianti esistenti per adeguarli alle norme vigenti; tali attività dovranno essere espletate da ditte abilitate; • acquisire l'*Attestazione di Prestazione Energetica* (A.P.E.); tale attività dovrà essere espletata da tecnico abilitato. Conseguentemente l'acquisizione della certificazione dell'agibilità si computa in € 1570,00 Il calcolo degli oneri complessivi per la regolarizzazione/sanatoria, accatastamento e certificazione dell'Agibilità, è pari a complessivi € 10'000,00 IVA esclusa.

**Il tutto come meglio indicato nella relazione peritale del citato CTU depositata in data 1 febbraio 2024 e relazione integrativa del 14 ottobre 2024 -con allegate le planimetrie catastali – elaborati peritali ai quali si rimanda con il più ampio ed integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, elaborati peritali che potranno/dovranno essere consultati dall'offerente sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).**

**Certificato agibilità:**

immobile privo di agibilità.

**Stato Occupazione:**

immobile occupato dal debitore.

**Vincoli e oneri condominiali:**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali trattandosi di immobile indipendente unifamiliare.

**Confini:**

L'immobile confina a Ovest con la Via Pietro Mascagni. a Sud, Est, Ovest confina con immobili di altre ditte che in certi casi hanno murature in comune.

**FISSA**

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **9 marzo 2026 ore 13:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica,

**DETERMINA**

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

## 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 ollferenti 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](mailto: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), **dell'importo di euro 25.000,00 (venticinquemila/00)** andrà versata esclusivamente con bonifico intestato a **TRIBUNALE DI CAGLIARI C/CAUZIONI** alle seguenti coordinate **IBAN:**

**IT 72 O 01030 04800 000003314170;** 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, 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 del prezzo;

**5)** salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, **entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta**, mediante

bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

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

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

8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il sottoscritto professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso

## SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

#### In caso di offerta unica

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



#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'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 PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia ai sensi e per gli effetti dell'art. 490 c.p.c. e dell'ordinanza integrativa dell'ordinanza di delega dell'11 dicembre 2025, mediante le seguenti modalità:

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 dell'art. 631-bis c.p.c., almeno 55 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
2. pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto a base della vendita, completo di planimetrie, fotografie e degli altri eventuali allegati indicati dal delegato, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte; la società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. provvederà altresì ad inserire il lotto in vendita nella "Vetrina Immobiliare Permanente", accessibile dai portali AsteGiudiziarie.it e ReAste.it;
3. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito dalla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A., sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.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, unitamente all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che si tratta dell'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché al link ovvero all'indicazione del sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le ulteriori informazioni necessarie.

Agli adempimenti pubblicitari di cui al punto 1) provvederà il professionista delegato. Agli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2) e 3) provvederà la società Aste Giudiziarie In linea S.p.A., previo pagamento dei relativi costi.

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 (non 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 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 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;

**f-bis)** si rende noto agli 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 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 dell'Esecuzione 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, ecc.), 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, dovendo l'asporto avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.**

- 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.

Cagliari, 8 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Florinda Garau

