

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI****UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA SILVIA COCCO****PROCEDURA ESECUTIVA N. 44/2023 R.G.E.****CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. CAGLIARI, TEL 0702299036, MAIL IVG.VISITEIMMOBILI@TISCALI.IT****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****IV ESPERIMENTO**

La Dott.ssa Claudia Luigia Murgia con studio in Cagliari, via Nuoro n. 72, tel. 070663075, email [claudia.murgia@studiomurgiatronci.com](mailto:claudia.murgia@studiomurgiatronci.com), posta certificata [claudia.murgia@pec.studiomurgiatronci.com](mailto:claudia.murgia@pec.studiomurgiatronci.com), Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Cagliari con ordinanza nelle date 25/06/2024 e 10/10/2024

**AVVISA CHE**

tramite il portale del gestore della vendita [www.astalegal.net](http://www.astalegal.net), il giorno 19/03/2026, alle ore 14.30, avrà luogo la

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

dei seguenti beni

**LOTTO UNICO:** quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Arbus (SU), identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla sez. urbana G, foglio 8, mapp. 549, al valore d'asta di € 61.200,00 (valore ridotto del 15% rispetto alla terza gara).

Trattasi di abitazione di tipo economico, ubicato in via Milano n. 31 (in atti n. 23), disposto su piani terra, primo e secondo. L'edificio in cui si trova l'immobile è di complessivi tre livelli ed ha una copertura a doppia falda; si compone di 8 vani e ha una superficie catastale di 239 mq tot.

L'immobile è situato a circa 500 m dal centro di Arbus, a 10 minuti a piedi dalla fermata degli autobus delle linee 209-208-211-215 che collegano Arbus a Cagliari (71 km) e Oristano (60 km). Arbus dista circa 30 km dal mare e dalle spiagge di Piscinas e Scivu.

Rispetto a quanto descritto negli elaborati progettuali relativi all'autorizzazione edilizia del 16/02/2009 ed alla planimetria catastale, l'immobile ha subito delle modifiche ed in particolare risulta suddiviso in due appartamenti ubicati rispettivamente uno al piano rialzato e l'altro ai piani primo e secondo, poiché attualmente non è in essere la liceità di tale suddivisione, nella perizia – alla quale si fa pieno e completo rinvio, e della quale l'acquirente si dichiara edotto - viene descritto l'intero fabbricato come unico appartamento, senza però escludere la possibilità di porre in essere il frazionamento dell'immobile.

Dal cortile (superficie netta 87.7 mq), si accede alla legnaia (superficie netta 13.1 mq). L'appartamento è situato al piano rialzato, quota +1.00 rispetto al cortile, accessibile tramite scala e balcone terminale (superficie netta 9.9 mq). La porta d'ingresso all'appartamento consente di accedere direttamente ad un ambiente adibito a pranzo soggiorno, angolo

cottura e corridoio (superficie netta 20.7 mq) che conduce alle due camere da letto (superficie netta 9.3 mq e 13.1 mq) ed al bagno (superficie netta 5.1 mq) aperto su pozzo di luce (superficie netta 1.6 mq). L'altezza netta interna è 2.70 m.

Nell'attuale configurazione, modificata rispetto a quanto autorizzato dall'amministrazione Comunale nel 2009, si accede al primo piano, a quota +4.10, tramite una scala esterna (superficie netta 6.9 mq), che corre lungo il lato Nord-

Ovest dell'edificio. La scala ha un andamento irregolare per quanto riguarda il rapporto alzata pedata. Nel progetto assentito dall'Amministrazione Comunale risulta presente una scala interna di collegamento tra i piani rialzato e primo.

Dalla scala si accede ad una terrazza coperta da loggiato (superficie netta 12.6 mq), sul quale si aprono gli ingressi ad un locale di sgombero ribassato (superficie netta 7.7 mq) ed al pranzo soggiorno dell'appartamento (superficie netta 22.0 mq), separato, ma non chiuso da porta, rispetto all'adiacente disimpegno (superficie netta 8.0 mq) ed alla cucina (superficie netta 12.9 mq) con balcone a livello (superficie netta 5.7 mq). L'altezza netta interna è 2.70 m.

Il disimpegno è collegato alla scala che porta al piano secondo, qui, tramite un pianerottolo di distribuzione (superficie netta 2.6 mq) si accede a tre locali, autorizzati come locali di sgombero ma di fatto utilizzati come ambienti abitabili: due camere da letto singole (superficie netta rispettivamente 9.0 mq e 9.3 mq), delle quali una con portafinestra su balcone (superficie netta 5.7 mq) ed una camera da letto matrimoniale con spogliatoio (superficie netta 24.2 mq).

Dalla scala si accede ad una terrazza coperta da loggiato (superficie netta 12.6 mq), sul quale si aprono gli ingressi ad un locale di sgombero ribassato (superficie netta 7.7 mq) ed al pranzo soggiorno dell'appartamento (superficie netta 22.0 mq), separato, ma non chiuso da porta, rispetto all'adiacente disimpegno (superficie netta 8.0 mq) ed alla cucina (superficie netta 12.9 mq) con balcone a livello (superficie netta 5.7 mq). L'altezza netta interna è 2.70 m.

Il disimpegno è collegato alla scala che porta al piano secondo, qui, tramite un pianerottolo di distribuzione (superficie netta 2.6 mq) si accede a tre locali, autorizzati come locali di sgombero ma di fatto utilizzati come ambienti abitabili: due camere da letto singole (superficie netta rispettivamente 9.0 mq e 9.3 mq), delle quali una con portafinestra su balcone (superficie netta 5.7 mq) ed una camera da letto matrimoniale con spogliatoio (superficie netta 24.2 mq).

L'edificio in esame confina sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Ovest con i lotti dello stesso Foglio catastale; solo sul lato Sud-Est risulta in aderenza con l'immobile della particella n. 2567.

L'appartamento ha esposizione Nord-ovest, Sud-Ovest. Risulta cieco il lato Sud-Est.

L'immobile è stato realizzato ante 1962, ha ottenuto concessione per realizzazione di opere il 17/11/1972 ed autorizzazione 22/2009 del 16/02/2009.

L'appartamento necessita di manutenzione ordinaria, si rende necessario un adeguamento normativo degli impianti idrico ed elettrico.

L'immobile oggetto di perizia, è ubicato in zona "B2 Aree di completamento residenziale" del Comune di Arbus, da completare e/o riqualificare in tessuti urbani consolidati.

Rispetto all'ultima autorizzazione del 16 febbraio 2009 **si evidenziano le seguenti difformità:**

1. piano terra: nel cortile esterno la legnaia ha forma e dimensioni differenti rispetto al progetto; i locali accessori presenti in progetto, sono stati rimossi senza autorizzazione; nel cortile esterno è presente una scala esterna che corre lungo la facciata Nord-Ovest non autorizzata;
2. piano rialzato: eliminazione della scala interna; differente partizione interna;
3. piano primo: accesso dalla scala esterna (costituzione di unità immobiliare autonoma); presenza di terrazza loggiato non autorizzata; l'attuale cucina, nel progetto autorizzato è una camera da letto; una finestra è stata trasformata in porta d'accesso all'appartamento; nel progetto approvato, lato Nord-Est, sono indicate una camera, un ripostiglio ed un disimpegno, mentre nello stato di fatto questi ambienti costituiscono un unico pranzo soggiorno;
4. piano secondo: difforme partizione interna; diversa destinazione d'uso dei locali: nello stato di fatto camere da letto in progetto locali di sgombero (altezza media netta < 2.70 m); apertura di finestra sul lato Sud-Est.

La perizia agli atti precisa quelli che sono gli illeciti per i quali occorrerebbe chiedere il nullaosta paesaggistico ed una nuova autorizzazione, il cui rilascio non può essere assolutamente garantito, nonché le irregolarità per le quali si ritiene che possa essere sufficiente un accertamento di conformità per opere già realizzate.

Il fabbricato non risulta provvisto di "Abitabilità".

Da quanto segnalato dal CTU nella perizia, sul bene sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- pignoramento del 15 febbraio 2023 rep. 665 Ufficiale giudiziario di Cagliari, trascritto in data 3 marzo 2023 ai numeri 7180/5251;
- ipoteca volontaria iscritta in data 5 dicembre 2008 ai nn. 40911/7604, in forza di atto di Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 26 novembre 2008 rep. 63156/22321 Notaio Sergio Floris Guspinì.

Si invita, in ogni caso, ad una attenta lettura della perizia del CTU.

**Il bene risulta utilizzato quale abitazione principale e, pertanto, non liberabile sino ad emissione del Decreto di Trasferimento, e conseguente emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..**

Il LOTTO UNICO è in vendita **al valore d'asta di € 61.200,00** (euro sessantunomiladuecento/00).

È possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di € 45.900,00 (euro quarantacinquemilanovecento/00).

Si precisa tuttavia che, ove 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..

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

## FISSA

**Il termine** agli interessati all'acquisto sino alla data del **18/03/2026, ore 12.00** 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.

## CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, di seguito precisati

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

#### **Art. 12 - Contenuto dell'offerta**

1) L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di

ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'*International Organization for Standardization*.

3) L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4) L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5) L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6) I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**L'offerta dovrà altresì contenere quanto indicato nel capitolo "ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA" presente nella pagina 6 del presente avviso di vendita.**

#### **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

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 sul conto corrente intestato a **Tribunale Ordinario di Cagliari c/c "VASCA" della Dott.ssa Murgia Claudia Luigia**, alle seguenti coordinate IBAN: **IT24M0709604800000000017436**; 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 10.000,00 (euro diecimila/00)** in virtù dell'applicazione degli scaglioni sotto riportati:

- 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 professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso.

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

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 1) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, prima comma, e 631 bis c.p.c., almeno 55 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;
- 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](http://www.astegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Aste Giudiziarie In linea S.p.a. provvederà altresì a inserire i lotti in vendita sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e da Reteaste.it;

**3)** pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate BASIC” 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, 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.

### 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 (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;

**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 il presente sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita sul sito internet del gestore della vendita telematica;

**i)** che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

**l)** che maggiori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o sulla possibilità di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato (o, se questi non sia stato ancora nominato in sostituzione del debitore, dal delegato) a chiunque vi abbia interesse;

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

#### 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.



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, 17 dicembre 2025



Il professionista delegato

Dott.ssa Claudia Luigia Murgia

