



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZ. I – ESEC. IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA SILVIA COCCO

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 74.2023

**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

SESTO 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 14.03.2024

### AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), il giorno **10 MARZO 2026, alle ore 09:15**, avrà luogo la



### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:



**LOTTO DUE:** quota pari a 1 / 1 del diritto di proprietà sull’immobile sito in Comune di Villacidro identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla sezione F foglio 2, particella 6160 sub. 25;

**LOTTO TRE:** quota pari a 1 / 1 del diritto di proprietà sull’immobile sito in Comune di Villacidro identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune alla sezione F foglio 2, particella 6160 sub. 16 e 17,;



Dalla perizia di stima, alla quale si rinvia integralmente, risulta quanto segue:

**LOTTO DUE:** Quota pari all’intero del diritto di proprietà sull’immobile sito in **Comune di Villacidro (SU)** e precisamente:



**magazzino piano S1 via Grazia Deledda n. 3 censito al NCEU del Comune di Villacidro (SU) alla sezione F, foglio n. 2 Particella 6160, sub. 25, categoria C/2, classe 7, superficie catastale mq. 129, rendita catastale euro 272,69;**



**al valore d'asta di Euro 17.478,72 (diciassettemilaquattrocentosettantotto/72),**

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di **Euro 13.109,04 (tredicimilacentonove/04)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 600,00 (seicento/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:**

Dalla CTU agli atti del fascicolo telematico redatta dall'Ing. Alberto De Santis in data 01.03.2024 emerge quanto segue:

Con la Licenza di Costruzione n. 1995 del 30/12/1969 viene rilasciato il titolo ad edificare la palazzina, la destinazione, per quanto riguarda la porzione oggetto della presente perizia, è a garage, sostanzialmente si tratta di un ambiente unico. Con la successiva variante, Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 3143 del 10/08/1970, non avviene alcun cambiamento per quanto riguarda la porzione oggetto di pignoramento. Con la Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975 Prot. n. 2964 il piano seminterrato viene accorpato in un unico locale a destinazione commerciale (Bar), nell'area oggetto di pignoramento è prevista la sala biliardo. Con la Concessione n. 62 del 18/05/1992 prot. 1856 viene eseguito un frazionamento, anche se non esplicitamente dichiarato, con cambio di destinazione d'uso, ad ogni modo non interessa la porzione oggetto di pignoramento. I titoli successivi non modificano la situazione urbanistica della porzione immobiliare oggetto di perizia. Si Segnala che vengono rilasciate le Agibilità dei locali sul fronte stradale per quanto l'immobile sito all'angolo tra via Stazione e via Deledda non è stato oggetto di frazionamento.

Le difformità tra stato di fatto e la planimetria catastale consistono in:

- nella planimetria non vengono indicati alcuni pilastri perimetrali;
- nella planimetria viene indicata una porta di accesso al disimpegno che non trova riscontro nello stato di fatto;

- nella planimetria non vengono indicate le finestre del locale deposito;
- nella planimetria viene indicata una finestra nel bagno che non trova riscontro nello stato di fatto.

Per l'immobile non sussiste la conformità urbanistica per una serie di problematiche che qui verranno elencate in maniera sintetica per una più immediata comprensione:

- non è mai stata presentata una pratica di frazionamento del piano seminterrato. Di fatto i beni che catastalmente sono individuati con i subalterni 16, 17, 23, 25 e 29, dal punto di vista urbanistico, risultano un unico immobile. Lo scrivente ha anche perplessità sulla liceità del frazionamento che ha portato all'individuazione del sub. 14;
- attualmente il sub. 25 ha una destinazione urbanistica commerciale, in realtà, di fatto, e dal punto di vista catastale, consiste in un deposito;
- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e la mancata regolarità delle pareti che lo separano dai subalterni 16, 17 e 23;
- La parete che avrebbe dovuto separare il magazzino dalle intercapedini sanitarie perimetrali è parzialmente mancante;
- L'accesso al bene avviene tramite l'intercapedine sanitaria realizzata lungo il fronte sud-ovest dell'edificio, l'altezza interna è di 3,49 cm. Tale funzione è incompatibile con la funzione dell'intercapedine. Per la regolarizzazione del bene occorre realizzare un nuovo ingresso nella parete muraria che separa il sub. 25 dal sub. 23, che si riferisce a proprietà condominiale. Occorre chiedere il permesso al condominio;
- nell'intercapedine sanitaria realizzata lungo il fronte nord-ovest dell'edificio sono stati realizzati due bagni ed un disimpegno, l'altezza interna del disimpegno è di circa 2,35 cm, per cui inferiore all'altezza minima di legge. Ad ogni modo i tre ambienti hanno destinazioni non compatibili con la funzione dell'intercapedine. Inoltre occorre ripristinare la parete che separa il deposito da questi ambienti;
- L'altezza interna da progetto è di 3,36 m mentre l'altezza interna rilevata è di 3,60 m.

Le difformità indicate implicano la necessità di procedere con un accertamento di conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e ss.mm.ii.) in quanto comportano una variazione essenziale rispetto al progetto ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e ss.mm.ii.

Infatti le difformità su elencate comportano: una variazione di volume maggiore del 10% a causa della maggiore altezza rilevata; si ha un cambio di destinazione d'uso; frazionamento dei beni, questo comporta l'incremento del carico urbanistico.

Tali variazioni avrebbero dovuto implicare il rilascio da parte del Comune di un Permesso di Costruire in quanto gli interventi rientrano nella ristrutturazione edilizia (vanno riconosciuti gli oneri di urbanizzazione e gli oneri di costruzione). È plausibile prevedere un importo di circa 2.000,00 € per oneri vari ed un importo quantificabile in 2.200,00 € per la parcella professionale del tecnico.

Occorre specificare che ai fini dell'ottenimento dell'Accertamento di Conformità sussista la doppia conformità agli strumenti urbanistici, ossia quella relativa al momento dell'edificazione e quella relativa al momento della presentazione della domanda. Inoltre si chiarisce che per accettare l'aderenza alla normativa di quanto realizzato occorrerebbe procedere con una verifica dimensionale di beni non interessati dal pignoramento. Infatti occorrerebbe accettare la volumetria dell'intero immobile, non solo i beni oggetto della presente perizia. Per tali ragioni lo scrivente non può esprimersi con certezza sulla effettiva possibilità dell'ottenimento del Permesso di Costruire in Accertamento di Conformità. Ad ogni modo si fa presente che dopo il rilascio della Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 si sono succeduti ulteriori titoli rilasciati dal Comune, anche se non riguardanti direttamente i beni oggetto di pignoramento, tra cui n. 2 Agibilità.

**LOTTO TRE:** Quota pari all'intero del diritto di proprietà sull'immobile sito in **Comune di Villacidro (SU)** e precisamente:

**box auto** piano S1 via Grazia Deledda n. 3 **censito** al **NCEU** del Comune di Villacidro (SU) alla sezione F, **foglio n. 2 Particella 6160, sub. 16**, categoria C/6, rendita catastale euro 48,08 e **sub. 17** Categoria C/6, rendita catastale euro 43,02.

I due beni costituiscono di fatto un unico immobile, infatti non vi è alcuna separazione fisica tra i due ed inoltre l'ingresso al sub. 17 risulta murato.

al valore d'asta di Euro **5.860,51 (cinquemilaottocentosessanta/51)**,

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di **Euro 4.395,38 (quattromilatrecentonovantacinque/38)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 500,00 (cinquecento/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:**

Dalla CTU agli atti del fascicolo telematico redatta dall'Ing. Alberto De Santis in data 01.03.2024 emerge quanto segue:

Con la Licenza di Costruzione n. 1995 del 30/12/1969 viene rilasciato il titolo ad edificare la palazzina, la destinazione, per quanto riguarda la porzione oggetto della presente perizia, è a garage, sostanzialmente si tratta di un ambiente unico. Con la successiva variante, Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 3143 del 10/08/1970, non avviene alcun cambiamento per quanto riguarda la porzione oggetto di pignoramento. Con la Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975 Prot. n. 2964 il piano seminterrato viene accorpato in un unico locale a destinazione commerciale (Bar), nell'area oggetto di pignoramento è prevista la sala biliardo. Con la Concessione n. 62 del 18/05/1992 prot. 1856 viene eseguito un frazionamento, anche se non esplicitamente dichiarato, con cambio di destinazione d'uso, ad ogni modo non interessa la porzione oggetto di pignoramento. I titoli successivi non modificano la situazione urbanistica della porzione immobiliare oggetto di perizia. Si Segnala che vengono rilasciate le Agibilità dei locali sul fronte stradale per quanto l'immobile sito all'angolo tra via Stazione e via Deledda non è stato oggetto di frazionamento

Le difformità tra stato di fatto e la planimetria catastale consistono in:

- nella planimetria vengono indicati muri perimetrali di separazione rispetto al sub. 17 e sub. 23 che non risultano edificati;
- nella planimetria non viene indicata la finestra verso il locale deposito  
nella planimetria viene indicato il muro perimetrali di separazione rispetto al sub. 16 che non risulta edificato;
- nella planimetria viene indicata una apertura verso l'esterno che nella realtà non trova riscontro;
- nella planimetria non viene indicata la finestra verso il locale deposito.

Per l'immobile non sussiste la conformità urbanistica per una serie di problematiche che qui verranno elencate in maniera sintetica per una più immediata comprensione:

- non è mai stata presentata una pratica di frazionamento del piano seminterrato. Di fatto i beni che catastalmente sono individuati con i subalterni 16, 17, 23, 25 e 29, dal punto di vista urbanistico, risultano un unico immobile. Lo scrivente ha anche perplessità sulla liceità del frazionamento che ha portato all'individuazione del sub. 14;
- attualmente i sub. 16 e 17 hanno una destinazione urbanistica commerciale, in realtà, di fatto, e dal punto di vista catastale, consistono in un unico box auto con accesso dal sub 16, in quanto, quello che doveva essere l'accesso del sub. 17 risulta murato;
- Le pareti che separano i subalterni 16 e 17 dal subalterno 23 e la parete che chiude l'accesso al subalterno 17 non risultano conformi al progetto approvato;
- L'altezza interna da progetto è di 3,36 m mentre l'altezza interna rilevata è di 3,70 m.

Le difformità indicate implicano la necessità di procedere con un accertamento di conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e ss.mm.ii.) in quanto comportano una variazione essenziale rispetto al progetto ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e ss.mm.ii.

Infatti le difformità su elencate comportano: una variazione di volume maggiore del 10% a causa della maggiore altezza rilevata; un cambio di destinazione d'uso; un frazionamento dei beni, questo comporta l'incremento del carico urbanistico.

## 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,

## 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 MODALITÀ 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

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI**

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

1) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

**m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

**n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

**o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

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

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

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

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

## Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1) L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](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

invia 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 2.500,00 (duemilacinquecento) per tutti i lotti posti in vendita,** 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 decaduta 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<sup>®</sup>

### 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, 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.

**4) Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., l'aggiudicatario dovrà, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, presentare una dichiarazione scritta contenente le informazioni richieste dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (normativa antiriciclaggio), sotto la consapevolezza delle responsabilità civili e penali in caso di dichiarazioni false o mendaci.**

La mancata presentazione di tale dichiarazione nel termine stabilito comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione versata e successiva rimessa in vendita del bene, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto professionista delegato

### **RENDE NOTO**

**a)** che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25 % del prezzo base). Ove, tuttavia, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.;

**b)** che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

**c)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non

a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**d)** che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

**e)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

**f)** che se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

**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, salva espressa dichiarazione di esonero da far pervenire al custode a mezzo PEC entro e non oltre 3 giorni dall'aggiudicazione.

## INFORMA

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

Cagliari, 8 gennaio 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Florinda Garau

