TRIBUNALE DI SASSARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Claudia Manconi

Procedura Esecutiva n. 119/2024 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IN MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

IN RETTIFICA

III ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Tiziana Ibba, C.F. BBITZN70T44I452Q, con Studio in Sassari, Via Zanfarino n. 7, tel. 0792013062 – cell. 3282606314, e-mail avv.tizianaibba@gmail.com, pec tizianaibba@pec.it, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi degli artt. 569 e 591bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sassari con ordinanza in data 10/03/2026 comunicata con PEC del 11/03/2026,

AVVISA

che il giorno 22 dicembre 2026, alle ore 16:00 si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO, con modalità TELEMATICA ASINCRONA dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,** meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e le vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato, con la precisazione che in caso di **irregolarità urbanistiche,** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85 e/o D.M. 37/2008 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/01 ed art. 40, comma 6, L. 47/85, e precisamente:

LOTTO UNICO

Bene n. 1 – Diritto di Proprietà (1/1) di Fabbricato civile ubicato in Codrongianos (SS), Via Principessa Mafalda 41 (ex 17), identificato al N.C.E.U. al Foglio 11, particella 305, sub 4, piani T-1, categoria A/4, classe U, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 234, rendita Euro 335,70, con mappale terreno correlato Foglio 11, particella 305.

Si precisa che, in riferimento ai mappali terreni sui quali insiste il fabbricato, dall'analisi comparativa tra l'abbozzo urbano reperito in data 07/11/2025 e la mappa terreni (attuale e originaria, che coincidono) emerge un disallineamento tra le particelle identificate al Catasto Fabbricati (305) e quella riportata al Catasto Terreni (305-306-309-310).

La problematica è risolvibile mediante presentazione di un'apposita istanza all'Agenzia delle Entrate, del cui costo si è tenuto conto in sede di integrazione di perizia.

L'immobile seppure consistente in un unico subalterno, è suddiviso in due porzioni distinte, comunicanti tra loro tramite il giardino retrostante.

La prima porzione ha accesso mediante dei gradini dalla via Principessa Mafalda ed è composta da un disimpegno, cucina, una cameretta e una camera parzialmente seminterrata su un lato, un ripostiglio nel quale è presente la botola per accedere al sottotetto, ma non è presente una scala di collegamento. Da qui si prosegue su un ulteriore disimpegno, ortogonale al precedente, dal quale si accede al bagno e ad una ulteriore camera da letto. Davanti alla camera si trova l'accesso per il cortile interno. E' presente una caldaia a gas per

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

Firmato Da: IBBA TIZIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 451528

la produzione di acqua calda sanitaria e una stufa a pellet nella cucina. Sul sottotetto è presente una porzione di eternit.
Dal cortile interno si accede alla seconda porzione dell'immobile il quale ha anche un ulteriore accesso diretto dalla via Principessa Mafalda. Questa seconda porzione di immobile è in stato di rudere e non è possibile accedervi a causa di sfondellamento di alcune porzioni del solaio e dalla presenza di macerie e ingombri vari. La suddetta porzione è' costituita da un ambiente di ingresso - soggiorno, un ripostiglio e una camera.
Si precisa che nel cortile interno, di proprietà esclusiva, è presente una finestra di un immobile retrostante, presumibilmente abusiva.

Sono presenti difformità catastali-edilizie-urbanistiche, il tutto come meglio descritto e precisato nella perizia di stima dell'Arch. Paola Cocco dell'11/9/2025 e del 10/11/2025, da intendersi per integralmente conosciute dall'offerente.
Stato di occupazione: occupato dal debitore.

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

La vendita è soggetta ad Imposta di registro.

Valore di stima: Euro € 100.000,00 (centomila/00).

Prezzo base d'asta: Euro Euro 55.687,50 (cinquantacinquemilaseicentoottantasette/50)

Offerta minima: Euro 41.765,63 (cinquantacinquemilaseicentoottantasette/50).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.300,00 (milletrecento/00)

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Predda Niedda Sud Strada 43 n. 5 Sassari, telefono 079.260228.
L'immobile potrà essere visionato prenotando la visita dal sito dell'I.V.G. o dal Portale delle Vendite Pubbliche.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'Ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati, inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione / attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.

Le **offerte di acquisto dovranno essere presentate tramite il modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia, (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore

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

Firmato Da: IBBA TIZIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 451528

della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta per la vendita telematica è **irrevocabile** e deve contenere, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo *on line* seguendo le indicazioni di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, nonché tutti i dati prescritti nell'Ordinanza di vendita delegata.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml, **dovranno essere inviati** dal presentatore all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per l'udienza di vendita telematica.
NOTA BENE il file contenente l'offerta così come generato dal portale non deve essere aperto o rinominato, pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

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.

L'invio può essere effettuato con due diverse modalità:

1) **mediante** casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 (modalità concretamente operativa dopo che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
2) **mediante** utilizzo di pec ordinaria con sottoscrizione digitale dell'offerta, a pena di inammissibilità.

All'offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all'altra documentazione necessaria, ed in particolare:
- copia della ricevuta/contabile di versamento della **cauzione**;
- copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo**;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale / tessera sanitaria del soggetto **offerente** e/o del **procuratore legale**;
- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- dichiarazione del **regime patrimoniale** dell'offerente;
- copia **della/e procure notarili** nei casi di cui al successivo paragrafo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di **comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo) nonché, in caso di acquisto del bene da parte del coniuge offerente a titolo personale, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge non offerente – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e della autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una **società** o di altro **ente** iscritto in camera di commercio, copia del certificato del Registro delle Imprese (risalente a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla Società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

Come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 D.M. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**.

Il **Presentatore** potrà essere:
1) uno degli **offerenti**, con procura notarile da parte degli altri;

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

Firmato Da: IBBA TIZIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 451528

2) un **Avvocato**, con procura notarile dell'offerente. In quest'ultimo caso, si precisa che lo stesso **potrà presentare una sola offerta per ogni lotto.**

CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA

-Offerta presentata per il tramite di un **Presentatore terzo non offerente** – esclusivamente un **Avvocato**: la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore dell'Avvocato ed, inoltre, avere data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta;
-Offerta presentata da un Avvocato **per persona da nominare** ex art. 579, ultimo comma, c.p.c.; in tal caso la procura può non essere allegata all'offerta e, dunque, dovrà essere prodotta successivamente all'aggiudicazione;
-Offerta formulata da più persone:
--all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, **procura notarile degli altri offerenti al presentatore**, ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che può essere l'Avvocato o uno degli offerenti); la procura deve prevedere la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta;
--nella domanda di partecipazione alla vendita dovrà essere precisata la misura delle **quote dei diritti** che ciascuno degli offerenti intende acquistare.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura.

Dati per il bonifico:
Conto correte n. 0400-070930137– Banco di Sardegna S.p.A. -Filiale di Sassari, Piazza Castello
Intestato a "Tribunale di Sassari, procedura esecutiva R.G. 119/2024"
IBAN: IT02T0101517200000070930137
Causale: cauzione asta

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro le 24 ore precedenti l'udienza di vendita telematica.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo **esclusivamente** mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versato della stessa.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo, salvo esenzione ai sensi del D.P.R. 447/2000.
Il versamento del bollo virtuale (attualmente pari ad Euro 16,00) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.
La relativa ricevuta in formato .xml dovrà essere allegata all'offerta.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

Firmato Da: IBBA TIZIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 451528

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data ed all'ora della vendita telematica.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

All'udienza il Professionista Delegato:
-verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;

-verificherà l'effettivo accredito della cauzione ed il versamento del bollo entro i termini indicati;

-provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

Si precisa che:

-nell'ipotesi di **presentazione di unica offerta valida**, il Professionista Delegato procederà come di seguito:
a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente, **anche in caso di sua mancata partecipazione;**
b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, **anche in caso di sua mancata partecipazione;**
-nell'ipotesi di **presentazione di più offerte valide presentate per l'acquisto del medesimo lotto** il Professionista Delegato aprirà la **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).
In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata secondo le seguenti priorità:
-maggior importo del prezzo offerto;
-a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
-a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
-a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
In ipotesi di adesione alla gara la stessa si effettuerà con modalità asincrona ed avrà una 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 indicato nel presente 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 fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.
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.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché, al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento.

In presenza di **istanza di assegnazione** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

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

Firmato Da: IBBA TIZIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 451528

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (già utilizzato per la cauzione), il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione**, (termine non soggetto a sospensione feriale), indicando nella causale: "**saldo prezzo lotto unico asta 22/12/2026".**

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 determinata e comunicata dal Delegato unitamente alle relative coordinate bancarie.
   L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva o, nel caso di cui al punto precedente, sul conto corrente dell'Istituto mutuante.
   L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

4. 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 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del Decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli, nel caso di incapienza del conto corrente della procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori (comprese le imposte di cancellazione) sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

   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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, contestualmente all'aggiudicazione, dovrà comunicare al Professionista Delegato se provvederà direttamente, a propria cura e spese, a liberare l'immobile aggiudicato ovvero se intenda avvalersi del custode giudiziario a cura e spese della procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ

Pubblicazioni:

-**inserzione**, a cura del Professionista Delegato, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (PVP) ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631 bis c.p.c.

-**pubblicazione sui siti internet**:
--www.astegiudiziarie.it

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

Firmato Da: IBBA TIZIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 451528

--www.ivgsassari.com
--www.astagiudiziaria.com
--www.sassari.astagiudiziaria.com
--www.astalegale.net

* * *

Sassari lì, 23 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Tiziana Ibba

Firmato Da: IBBA TIZIANA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 451528

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