TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva RGE 192/2015

AVVISO DI VENDITA EX ART. 570 C.P.C.

XI ESPERIMENTO

L'avv. Marcello Porcheddu, con studio in Sassari, Via Pasquale Paoli 12, email: marcelloporcheddu1@virgilio.it, pec: avvmarcelloporcheddu@pec.it, tel. 079 4924157, cell. 3495565967, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Sassari ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza in data 10 dicembre 2020,

AVVISA

che il giorno 31 luglio 2025, alle ore 10.00 e ss., presso la sede del Tribunale, in Sassari, Via Roma n. 49, aula udienza civili, piano terra, procederà alla VENDITA SENZA INCANTO dei beni immobili di cui in seguito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e al D.P.R. n. 380/01 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza tecnica estimativa stilata dal geom. Biddau Leonardo in data 16 novembre 2020, allegata al fascicolo dell'esecuzione.

LOTTO TRE

Diritto: Piena Proprietà – Quota: 1/1

Descrizione: Descrizione: locale commerciale in Comune di Sennori (SS), Loc. Badde Cossos, piani 1 e 2, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 25, part. 972, sub. 6, zc. U, categoria D8.

Prezzo Base: euro 51.470,90 (cinquantunomilaquattrocentosettanta/90)
(valore di stima € 411.787,44)

L'offerta minima consentita è di euro 38.603,20, pari al 75% del prezzo base stabilito.
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00).

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dal debitore

Siti internet in cui sono pubblicate la relazione peritale, l'ordinanza di vendita e il presente avviso:
www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.sassari.it, www.ivgsassari.it, www.astagiudiziaria.com, www.sassari.astagiudiziaria.com

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

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari, con sede in Sassari, Zona Predda Niedda Sud, Strada 43 n. 5, tel. 079 260228

Maggiori informazioni, anche in merito alle generalità del debitore, potranno essere fornite dalla Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Sassari a chiunque vi abbia interesse.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sopra indicato entro le ore 18.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del ricevente, ESCLUSIVAMENTE il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il giorno e l'ora in cui l'offerta viene presentata, il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:
a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, la copia di un documento d'identità, 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 coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato dovrà essere depositata visura camerale o comunque certificazione attestante i poteri rappresentativi;
b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto, decurtato nella misura di un quarto;
MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE, intestato a "Tribunale di Sassari, procedura esecutiva R.G.E. 192/2015" di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA: 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 compaia il giorno fissato per la vendita;
SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita. In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del

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

prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili dal prezzo base fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili dal prezzo base da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili dal prezzo base da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili dal prezzo base da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili dal prezzo base da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili dal prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili dal prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili dal prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili dal prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili dal prezzo base oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

TERMINI PER IL SALDO PREZZO: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

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;
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. 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 di pertinenza della procedura esecutiva, salva l'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del

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

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 RR.II. di trascrive il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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 nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n.227. Egli, nel caso di incapienza del conto intestato alla procedura, 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;

R E N D E N O T O

a) 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, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

A V V E R T E

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 deposto delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima

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

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, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Sassari addì 14 maggio 2025
Il professionista delegato
Avv. Marcello Porcheddu

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