

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO COMMERCIALISTI DELEGATI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 361/2011 R.E.**AVVISO DI VENDITA E REGOLAMENTO**

Il sottoscritto Dott. MASSIMO MANNELLA, Commercialista Delegato alla procedura esecutiva intestata,

vista l'ordinanza di delega emanata ex art. 591 bis c.p.c. in data 20/03/2017 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. STEFANO GRECO, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo iscritto al n° 361 del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili per l'anno 2011 e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni; visti gli artt. 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA sul sito www.astetelematiche.it il giorno **18/01/2027**, alle ore **16,00** avrà luogo la

VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1 – Sinnai, località Bellavista: immobile unico costituito dai terreni censiti al N.C.T., foglio 28, mappali 76-77-78-286-287-289-290-302.

- Prezzo base: € 110.224,80 (centodiecimiladuecentoventiquattro/80).
- Offerta minima ammissibile: € 82.668,60 (ottantaduemilaseicentosessantotto/60).
- Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00).

LOTTO 2 – Cagliari, via Favonio n. 44: appartamento ad uso ufficio, censito al Catasto Fabbricati al foglio A/25, mappale 1018, sub. 9, della superficie di mq 141,40.

Prezzo base: € 89.230,00 (ottantanovemiladuecentotrenta/00).

Offerta minima ammissibile: € 66.822,50 (sessantaseimilaottocentoventidue/50).

Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 4.000,00 (quattromila/00).

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

termine agli interessati all'acquisto sino alla data del giorno 13.05.2026 ore 13,00 per il deposito delle offerte ai sensi dell'art. 569, comma 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.

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@giustiziacert.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

- 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'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.
- 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).
- 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 informativi 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

A pena di inefficacia/inammissibilità,

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 ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta)**, con invio di documento d'identità valido e codice fiscale; se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare e contenere copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere inviato anche il suo documento d'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; se l'offerente è una società o ente dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata e idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonché fotocopia del documento di identità in corso di validità di chi ha

sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

- b) non saranno accettate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art.579, III comma, c.p.c.;
 - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - d) l'indicazione del prezzo offerto che non dovrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita accompagnato dal bonifico attestante il versamento della cauzione;
 - e) procura speciale o copia autentica di procura generale nell'ipotesi si offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
 - e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima redatte, con separato documento allegato contenente i dati anagrafici dell'offerente, la dichiarazione e la sottoscrizione in calce;
 - g) attestazione pagamento marca da bollo da euro 16,00.
 - h) attestazione di avvenuto versamento della cauzione.
- 2) la cauzione, con unica causale "**cauzione vendita R.E. 361/2011 del 18/01/2027**", andrà versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva R.E. 361/2011, **IBAN: IT31M0103004800000003944391**

Tale cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le **24 ore precedenti** la vendita e dovrà essere di importo pari a:

- 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) l'offerta 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 oltre alle spese di trasferimento conseguenti all'acquisto del bene. 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 prezzo;
- 5) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) dovrà essere versato, entro il termine massimo di **giorni 120** dalla data di aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sono indicati al precedente punto 2.
- 6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di penale;
- 7) il trasferimento del bene avverrà mediante decreto di trasferimento ai sensi della normativa applicabile, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario;
- 8) il Professionista Delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il Professionista Delegato prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita. Gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, secondo le istruzioni ricevute.

Qualora 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'acquisito 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, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate nel presente avviso. 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 o ad un prezzo non inferiore al 25% del medesimo prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e del regolamento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 primo comma e 631 bis c.p.c. almeno 45 giorni prima del termine della presentazione dell'offerta;
- pubblicazione dell'avviso e del regolamento, nonché 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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.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.
- comunicazione, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

I beni immobili sopra individuati sono descritti nella relazione di stima agli atti della procedura, redatta dal C.T.U. incaricato Ing. Alberto Barbera e depositata in data 29/01/2017, con allegate le planimetrie catastali, alla quale si rinvia con il più ampio e integrale riferimento, anche per quanto concerne eventuali difformità, oneri e pesi gravanti sui beni.

Detti elaborati peritali dovranno essere consultati dall'offerente mediante accesso sul sito Internet: <http://www.astegiudiziarie.it>.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo anche in deroga all'art. 1538 c.c.

Si precisa che:

- la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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;
- che, ove, in fase di liberazione dell'immobile, il custode giudiziario rilevi all'interno del cespite 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

- la partecipazione alla vendita non esonera agli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali;
- i beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, tutti i pesi e i gravami saranno cancellati a spese della procedura;
- ogni eventuale adempimento necessario ad eliminare le irregolarità urbanistiche quand'anche dovessero richiedere l'esecuzione materiale di opere, nonché di progettazione e presentazione degli elaborati e delle domande ad enti e/o autorità, graverà esclusivamente in capo alla parte aggiudicataria, che dovrà posto in essere a proprie integrali cura e spese. L'offerente/aggiudicatario, sin d'ora, irrevocabilmente libera la procedura esecutiva da ogni onere, adempimento e responsabilità in merito, anche per ipotesi in cui le richieste di sanatorie non avessero esito positivo, accollandosi sin da ora la relativa alea e liberando la procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo;
- Eventuali ulteriori informazioni sui lotti in vendita, compreso l'esame della perizia e dell'allegata documentazione o sulla possibilità di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite dal Professionista Delegato a chiunque vi abbia interesse.

Ulteriori richieste di informazioni sui termini e le modalità della vendita potranno essere rivolte al Professionista Delegato, Dott. Massimo Mannella, con studio in Cagliari, Via Palabanda n. 12, e-mail: studio.mannella@gmail.com.

Cagliari, 2 febbraio 2026.

Il Commercialista
Delegato

Dott. Massimo Mannella