



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI



PROCEDURA ESECUTIVA N. 424/2017 R.E.  
9<sup>^</sup> ESPERIMENTO



\*\*\*\*\*

SEZ. I – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. Dott.ssa Silvia Cocco

PROFESSIONISTA DELEGATO E REFERENTE DELLA PROCEDURA: Dott. Ivan Valentino Fulghesu



CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. Cagliari, Tel 070/2299036, mail: [ivg.visitimmobili@tiscali.it](mailto:ivg.visitimmobili@tiscali.it)

Il sottoscritto **Dott. Ivan Valentino Fulghesu** con studio in Cagliari, via Grecale n. 13, tel. 0702356634, email

[ivan.fulghesu@studiomereufulghesu.com](mailto:ivan.fulghesu@studiomereufulghesu.com), posta certificata [ivanvalentino.fulghesu@pec.commercialisti.it](mailto:ivanvalentino.fulghesu@pec.commercialisti.it),

Professionista Delegato dal Tribunale di Cagliari con ordinanza in data 23/05/2023,



### AVVISA CHE



tramite il portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE, [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), il giorno 28 gennaio 2026, alle ore 15:00, avrà luogo la

### VENDITA SENZA INCANTO



### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA



### LOTTO UNICO:

Quota pari al 100% del diritto di proprietà dei seguenti immobili:

#### TERRENI:

Comune di Narcao, al Foglio 315, mapp. 44, mq 11.630, Foglio 315 mapp. 159, mq 7.970, mapp. 189 mq 2.745, mapp. 184 mq 7.920; mapp. 220 mq 20, mapp. 520, mq 11.629, mapp. 521 mq 1, mapp. 530 mq 5.604, mapp. 531 mq 153 mapp. 532 mq 2.148, mapp. 533 mq 65, mapp. 534 mq 2.732, mapp. 535 mq 5, mapp. 536 mq 2, mapp. 537 mq 6, mapp. 538, mq 7.842, mapp. 539 mq 61 e mapp. 540, mq 17,

#### FABBRICATI:

1) Immobile iscritto al NCEU del comune di Narcao, Sez. Urb. C al Foglio 15, particella 652, Località su Terrazzu snc, Piano T, classamento cat. F/2a, Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di NARCAO Foglio 315 Particella 652. Il fabbricato è collabente e si trova in condizioni tali da non produrre reddito. È

un'unità immobiliare non agibile, non utilizzabile e comunque paragonabile a un rudere in quanto fatiscente e con danni strutturali ingenti.

2) Immobile iscritto al NCEU del comune di Narcao, Sez. Urb. C al Foglio 15, particella 584, Località su Terrazzu snc, Piano S1-T-1, classamento cat. A/3b, classe 2, consistenza vani 14, rendita € 621,81, corrispondenti al catasto terreni: Comune di NARCAO Foglio 315 Particella 584. Il fabbricato si sviluppa su due livelli: piano seminterrato e piano terra, edificato su un'area a destinazione agricola recintata con rete metallica non in ottime condizioni.

Nel complesso l'intero fabbricato non è stato ultimato, ma sono stati ultimati due livelli: il seminterrato ed il piano terra.

Alla luce dei rilievi effettuati dal perito, e dal confronto di questi ultimi con la planimetria catastale, si dichiara:

#### 1) FABBRICATO PRINCIPALE “CASA COLONICA”

Dall'analisi dei documenti e dei contenuti, presenti agli atti della Concessione di variante n. 1031/2006, emerge una difformità relativa ad una diversa distribuzione interna del piano seminterrato, che anziché essere destinata interamente a magazzino è stata adibita ad uso residenziale e non totalmente ad uso magazzino come indicato negli elaborati allegati al titolo rilasciato. Le superfici aeroilluminanti non soddisfano 1/8 della superficie utile. Di conseguenza i magazzini rilevati hanno una superficie utile di molto inferiore a quella assentita.

Il piano terra è ad uso residenziale il quale a parte alcuna lieve difformità rientrante nella tolleranza del 2% è rispondente all'elaborato planimetrico allegato al progetto assentito. La scala d'accesso che permette di accedere dal cortile a questo livello è differente da quella di progetto in quanto il fabbricato su quel lato ha un fuori terra superiore ai 0,70 metri di progetto.

Rispetto al progetto approvato non è stato a tutt'oggi realizzato l'appartamento al piano primo, in effetti è stata realizzata solo la scala che dal cortile permette di raggiungere la terrazza. Al fine di regolarizzare il fabbricato è necessario effettuare un accertamento di conformità “Concessione in Sanatoria” con opere al fine di ripristinare lo stato assentito

#### 2) FABBRICATO COLLABENTE

In posizione quasi frontale al fabbricato principale, ad una distanza di 10 metri è stato rilevato un fabbricato collabente che in parte si sviluppa su due livelli.

L'unità collabente attualmente censita al N.C.E.U identificata alla Sez. Urb. C, Foglio 15 Particella 652 si trova

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

sul terreno oggetto di pignoramento foglio 315, ex particella 520 soppressa, che ha generato la particella 653 del foglio 315.

### 3) SERRE

Sono state rilevate tre serre con struttura metallica prefabbricata, su Fondazione in Cls armato, copertura in vetro "giardiniera" dello spessore di 4 mm, il muretto di chiusura perimetrale in blocchetti non è presente.

Le serre hanno dimensioni inferiori rispetto a quelle di progetto.

La serra più grande è ad una navata di larghezza 12,80 m e lunghezza di circa 45,00 m; mentre altre due sono dimensionalmente più piccole una navata di larghezza 12,80 m e lunghezza di circa 26 metri. Allo stato attuale la superficie coperta delle serre è pari a 1.241,60 mq.

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Le serre sono state realizzate nel terreno censito al N.C.T. al foglio 315, particella 530 oggetto di pignoramento, non hanno uno specifico identificativo catastale in quanto rientrano tra le sei tipologie per le quali non è necessaria l'iscrizione al Catasto. Le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale, che rispettano le caratteristiche di trasparenza o semi-trasparenza totale e non hanno carattere commerciale possono essere escluse dall'accatastamento.

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**Da quanto rilevato non si evidenziano abusi edilizi di rilievo e/o non sanabili.**

Agli atti del comune sono stati riscontrate le seguenti Autorizzazioni Edilizie:

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

- Concessione Edilizia n. 37 del 13/08/1992 relativa all'esecuzione di casa colonica, magazzino, deposito attrezzi quali opere per il miglioramento fondiario;
- Autorizzazione di variante per opere in corso n. 6/1995, prot. n. 751 del 09/05/1995.

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) gli immobili eseguiti ricadono in zona "E2" sottozona della zona omogenea "E".

**ASTE  
GIUDIZIARIE®** **TERRENI**  
**FOGLIO 315- MAPPALI 220**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,08; agrario Euro 0,03, Superficie: 20 mq, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Piano Urbanistico Comunale di Narcao: B1, completamento saturo (art. 16,17);  
Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini.

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna: Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9); Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30); ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69); Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9); Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

### FOGLIO 315- MAPPALI 538

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 30,38; agrario Euro 12,15, Superficie: 7.842 mq; Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Piano Urbanistico Comunale di Narcao B1, completamento saturo (art. 16,17); E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).

Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini. Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI HS45, Ordine gerarchico (numero di Horton-Straler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter). Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Piena HI1, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (HI1) (Articoli: 23, 30). Piano Gestione rischio Alluvioni – Piena Sardegna HI1, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (HI1) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47).

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9) Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69) Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9) Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

### FOGLIO 315- MAPPALI 653 (EX MAPPALE 520)

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 17,62; agrario Euro 11,75 Superficie: 11.373 mq, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3.

Piano Urbanistico Comunale di Narcao E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38).

Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142). Fasce Art. 30 ter delle NA  
DEL PAI HS4, Ordine gerarchico (numero di Horton-Straler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter).

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9) Colture erbacee  
specializzate (Articoli: 28, 29, 30) ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69) Parco geomini-  
nerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9) Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei  
monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36)

### **FOGLIO 315- MAPPALI 521 – 535 (EX MAPPALE 44)**

MAPP. 521 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,01; agrario Euro 0,01 Superficie: 1 mq Particella  
con qualità: SEMINATIVO di classe 3

MAPP. 535 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,05; agrario Euro 0,04 Superficie: 5 m<sup>2</sup> Particella  
con qualità: ORTO IRRIG di classe 2

Piano Urbanistico Comunale di Narcao E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva  
anche in relazione all'estensione, Composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,  
34,35,36,37,38).

Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi  
d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142).

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9) Colture erbacee  
specializzate (Articoli: 28, 29, 30) Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)  
Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

### **FOGLIO 315 - MAPPALI 530 (PARTE EX MAPPALE 159)**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 120,11; agrario Euro 69,46

Superficie: 5.604 mq Particella con qualità: AGRUMETO di classe U

Piano Urbanistico Comunale di Narcao E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva  
anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,  
35,36,37,38).

Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi  
d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142). Aree Tutelate Regione  
Sardegna, 150 m dai fiumi D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD

1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142). Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI HS4,



Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter)

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9) Coltura erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69) Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9) Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

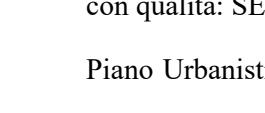


### FOGLIO 315- MAPPALI 531 - 539

MAPP. 531 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 3,28; agrario Euro 1,90 Superficie: 153 mq Particella con qualità: AGRUMETO di classe U



MAPP. 539 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,24; agrario Euro 0,09 Superficie: 61 m2 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1



Piano Urbanistico Comunale di Narcao B1, completamento saturo (art. 16,17); E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38). Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini. Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI HS45, Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter) Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Piena HI1, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (HI1) (Articoli: 23, 30). Piano Gestione rischio Alluvioni – Piena Sardegna HI1, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (HI1) (Articoli: 38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47).



Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9) Coltura erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69) Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9) Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).



### FOGLIO 315- MAPPALI 534 – 532



MAPP. 534 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 28,22; agrario Euro 20,46 Superficie: 2.732 m2 Particella con qualità: ORTO IRRIG di classe 2

MAPP. 532 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 46,04; agrario Euro 26,62 Superficie: 2.148 mq Particella con qualità AGRUMETO di classe U



Piano Urbanistico Comunale di Narcao E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38). Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142). Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI HS4, Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 – Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter). Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Piena HI1, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (HI1) (Articoli: 23, 30). HI2, Disciplina delle aree di pericolosità media (HI2) (Articoli: 23,24,29) Piano Gestione rischio Alluvioni – Piena Sardegna HI1, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica moderata (HI1) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47). HI2, Disciplina delle Aree di pericolosità idraulica media (HI2) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47).

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9) Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) Colture erbacee specializzate (Articoli: 28,29;30) ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69) Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9) Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

### FOGLIO 315- MAPPALE 533

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,39; agrario Euro 0,81 Superficie: 65 mq Particella con qualità: AGRUMETO di classe U

Piano Urbanistico Comunale di Narcao E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli: 28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38). Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi D. L.gs 42/04 – art – 142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Articolo: 142).

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9) Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) Colture erbacee specializzate (Articoli: 28,29;30) ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69) Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36)

### FOGLIO 315- MAPPALI 536 - 537- 540

MAPP. 536 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,02; agrario Euro 0,01 Superficie: 2 mq Particella

con qualità: ORTO IRRIG di classe 2

MAPP. 537 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,06; agrario Euro 0,04 Superficie: 6 m<sup>2</sup> Particella

con qualità: ORTO IRRIG di classe 2

MAPP. 540 Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,07; agrario Euro 0,03 Superficie: 17 mq Particella

con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Piano Urbanistico Comunale di Narcao E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva

anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli:

28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38). Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi D. Lgs 42/04 – art –

142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Arti-

colo: 142). Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI HS4, Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 –

Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter) Piano Assetto Idrogeologico 2006 – Piena HI1, Disciplina delle Aree

di pericolosità idraulica moderata (Hi1) (Articoli: 23, 30). Hi2, Disciplina delle aree di pericolosità media (Hi2)

(Articoli: 23,24,29) Piano Gestione rischio Alluvioni – Piena Sardegna Hi1, Disciplina delle Aree di perico-

losità idraulica moderata (Hi1) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47). Hi2, Disciplina delle Aree di perico-

losità idraulica media (Hi2) (Articoli:38,39,40,41,42,43,44,45,46, 47).

Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree Organizzazione Mineraria (articoli 57,58,9) Colture erbacee

specializzate (Articoli: 28, 29, 30) Colture erbacee specializzate (Articoli: 28,29;30) ESPANSIONI FINO

ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69) Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9)

Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).

### FOGLIO 315- MAPPALE 653

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 17,62; agrario Euro 11,75

Superficie: 11.373 mq Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Piano Urbanistico Comunale di Narcao E2, Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva

anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (Articoli:

28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38). Aree Tutelate Regione Sardegna, 150 m dai fiumi D. Lgs 42/04 – art –

142 – c.1.c – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933 e fascia di 150 m da sponde e argini (Arti-

colo: 142). Fasce Art. 30 ter delle NA DEL PAI HS4, Ordine gerarchico (numero di Horton-Strahler) 4 –

Profondità L= 75 metri (Articoli: 30ter) Piano Paesaggistico Regionale Sardegna Aree Organizzatione Mineraria (articoli 57,58,9) Colture erbacee specializzate (Articoli: 28, 29, 30) Colture erbacee specializzate (Articoli: 28,29;30) ESPANSIONI FINO ANNI 50 (Articoli 63,64,65,67,68,69) Parco geominerario Ambientale e storico DM 265/01 (Articoli: 57, 58,9) Sistema Regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti Naturali L.R. 31/89 (Articoli: 33, 36).



### Fabbricati

Totale immobili: n° 2, Rendita: euro 621,81 Vani: 14,0

### Terreni

Totale immobili: n° 14, Reddito dominicale: euro 247,57 Reddito agrario: euro 143,40, Superficie: 30.029 m<sup>2</sup>

## L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

### Formalità pregiudizievoli:

1. ipoteca volontaria iscritta a Cagliari il 06/11/1985, al Reg. gen. 19869 e Reg. part. 2788.
2. trascrizione dei patti, trascritta a Cagliari il 15/07/1985, Reg. gen. 13155, Reg. part. 9653.
3. trascrizione dei patti, trascritta a Cagliari il 15/07/1985, Reg. gen. 13154, Reg. part. 9652.
4. pignoramento trascritto a Cagliari il 15/12/1988, al Reg. gen. 28870 e Reg. part. 20146.
5. iscrizione rinnovazione di ipoteca del 15/07/1985, iscritta a Cagliari il 08/07/2005, Reg. gen. 24022.
6. pignoramento trascritto a Cagliari il 17/12/2009, al Reg. gen. 40943 e Reg. part. 28772.
7. pignoramento trascritto a Cagliari l'8/11/2017, al Reg. gen. 31745 e Reg. part. 23359.

Al valore d'asta di Euro 52.577,00 (cinquantaduecinquecentosettantasette/00)

È possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (*con ribasso non superiore al 25% del prezzo base*)

**con offerta minima di Euro 39.432,00 (trentanovemilaquattrocentotrentadue/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad: **Euro 2.500,00**

*(duemilacinquecento/00)*

**FISSA**

**- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del 27/01/2026, ore 12:00 per il deposito di offerte**

ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c., da eseguirsi esclusivamente in via telematica,

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

### DISCIPLINA DELLA VENDITA

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

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, che di seguito si riportano:

#### Art. 12

##### **Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

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);
- 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@giustiziacerit.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 prov-

veduto 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 del codice di procedura civile. 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**); se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;
  - d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
  - 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;
- 2) la cauzione, con unica causale "ASTA" (*senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura*), andrà versata esclusivamente con bonifico intestato a "**Tribunale di Cagliari c/cauzioni**" alle seguenti coordinate IBAN: **IT 27 R 07096 04800 000000016481**

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 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) 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, 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;

5) salvo quanto disposto nel successivo punto n. 6), **l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta**, mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

6) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato dovrà calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla

procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

7) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;

8) il professionista delegato, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita;

9) il sottoscritto professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il professionista delegato, referente della procedura prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

#### In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo

stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; **qualora vengano effettuate offerte in aumento negli**

**ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti** in modo da

permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione

di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara

avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non

festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura,

facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della

comparazione delle offerte depositate, 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 norma 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 PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "**Portale delle vendite pubbliche**" ai sensi dell'art. 490, prima comma, e 631 bis c.p.c.;

2) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto a base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal delegato) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, almeno , almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all'indicazione del sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie In linea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.

Agli adempimenti pubblicitari di cui al punto 1) dovrà provvedere il professionista delegato.

## AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti 2) e 3) alla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A., la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

- a curare, su ordine del delegato, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima (compresi i suoi allegati) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- a curare tutti gli adempimenti necessari alla pubblicazione (nei modi e nei tempi su indicati) dell'avviso sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;

- ad acquisire direttamente dal delegato la copia (anche in formato elettronico) di tutta la documentazione di cui è stata disposta o si renderà necessaria la pubblicazione;
- a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

[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;

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.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto professionista delegato

## RENDE NOTO

a) che è possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25 % del prezzo base). Ove, tuttavia, l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non

si farà luogo alla vendita e il bene verrà invece assegnato ai sensi degli art. 588 e ss. c.p.c.;

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

c) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

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

g) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

h) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con 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.



**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, 28/11/2025

Il Professionista Delegato

(Dott. Ivan Valentino Fulghesu)

