



NOTAIO
Dr. FRANCESCO PIANU

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Sassari

Procedura esecutiva n. 111/01 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia **Manconi**

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Tribunale Sassari - Nuoro

Z.I. **Predda Niedda** Sud Strada 43, n.5 Sassari Tel. 079260228 ;

email: visitaivgsassari@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

V AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto **dr. Francesco Pianu**, Notaio in Sassari, con studio in via **Roma n.27**, www.notaiopianusassari.it, in qualità di professionista delegato con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Luca Buffoni in data 1 marzo 2017 notificato a mezzo PEC in data 3 marzo 2017 in virtù dei poteri delegati, con l'avvertimento che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice saranno eseguite dal professionista delegato nel suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza e sotto riportate,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISA

che il giorno **18 DICEMBRE 2025**

alle **ore 9,00 e seguenti**

presso lo studio del **Notaio Delegato dott. Francesco Pianu** in Sassari in via Roma n.27, avrà luogo la vendita senza incanto rispettivamente al **prezzo infraindicato**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREZZO BASE

euro 31640,70

(trentunomilaseicentoquaranta virgola settanta)

OFFERTA MINIMA

euro 23730,46

(ventitremilasettecentotrenta virgola quarantasei)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AUMENTO MINIMO

5000,00

(cinquemila virgola zero zero)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Lotto di terreno sito in Sennori, **loc Badde Cossos**, via **Praga** n.2, di mq 1576,00 circa, con annesso fabbricato adibito a laboratorio artigianale di mq 368,00, distinto al NCT al foglio 25, mappale 443 FU D ACCERT
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla perizia tecnica del C.T.U. redatta dal Geometra Cosimo **Dessole** in data 13 gennaio 2003 depositata in cancelleria e pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it

risulta che:

1) Relativamente alla situazione urbanistica:

- la costruzione del fabbricato oggetto della procedura è avvenuta in forza di concessione edilizia n. 33/90 in data 13 luglio 1990 e successiva variante in corso d'opera n 33/90/bis in data 21 ottobre 1994 rilasciate dal comune di Sennori ed aventi ad oggetto la realizzazione di fabbricato ad uso laboratorio artigiano;

- da sopralluogo del C.T.U. si è rilevato che il fabbricato presenta una diversa disposizione interna rispetto al progetto approvato con le suindicate concessioni (in quanto all'interno del locale da destinarsi ad esposizione dell'attività artigianale è stata realizzata l'abitazione del debitore esecutato);

- tale difformità edilizia non è sanabile in quanto l'altezza degli ambienti ad uso residenziale è superiore ai 3 metri altezza massima consentita dalle previsioni urbanistiche per la destinazione ad uso residenziale, salvo apposite opere edilizie tese alla limitazione di detta altezza.

Il tutto come meglio specificato nella su citata perizia.

2) Relativamente alla conformità catastale

- il fabbricato non risulta ancora censito al Catasto Fabbricati e pertanto non sono mai stati depositati in catasto i relativi elaborati planimetrici;

- il fabbricato può essere identificato esclusivamente con riferimento ai dati del terreno su cui è stato edificato e che risultano essere i seguenti:
al Catasto dei Terreni foglio 25 mappale 443 FU D ACCERT ha 0.15.76.

3) Relativamente al regime vincolistico

- non vi è riferimento ai vincoli culturali di cui al **D.Lgs. 490/1999**. Dalle certificazioni ipotecarie in atti di causa tuttavia non risultano trascrizioni relative ai suindicati vincoli o ad altri vincoli.

4) Relativamente allo stato dell'immobile

l'immobile non risulta locato ma nella disponibilità del debitore

5) Relativamente alla situazione ipotecaria

- non risulta depositata in atti relazione notarile ventennale.

Dalle certificazioni ipotecarie in atti di causa risultano trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Sassari in data 20 gennaio 1992 ai numeri 1000/64 rinnovata con

- ipoteca iscritta a Sassari in data 13 gennaio 2012 ai numeri 611/57

- pignoramento immobiliare trascritto a Sassari in data 5 luglio 2001 ai numeri 10583/7702 rinnovato con trascrizione in data 14 giugno 2021 ai numeri 9193/6901

delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento a spese della procedura

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA: le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Notaio delegato sopra indicato **ESCLUSIVAMENTE dalle ore 9,30 alle ore 12,30 del giorno lavorativo (sabato escluso) precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita.

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;

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:

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 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;

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;

3. 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;

4. 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 intestato a "Tribunale di Sassari, procedura esecutiva R.G.E. " " 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;

5. 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;

6. 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 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 stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati 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;

7. 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, anche nell'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 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 trascrivere 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 (euro 500,00 oltre oneri professionali, per ogni singolo decreto) e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli (euro 230,00 oltre oneri professionali, per ogni singola formalità cancellata o iscritta). 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;

L'elaborato peritale e l'ordinanza di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet:

www.tribunale.sassari.it

www.astegiudiziarie.it

www.ivgsassari.com

www.astagiudiziaria.com

www.sassari.astagiudiziaria.com

Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la cancelleria del competente Tribunale e lo Studio Notarile **Pianu** (tel **079.239977** — fax **079.239977** — e-mail studio@notaiopianusassari.it), o reperibili sul sito Internet "www.notaiopianusassari.it".