TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZ. I – ESEC. IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA SILVIA COCCO

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 134.2022

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI CAGLIARI
Via del Lavoro – Loc. Su Pezzu Mannu, s.n. – 09047 Selargius (CA)
Tel. 070/2299036 - Mail: ivg.visiteimmobili@tiscali.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

La **Dott.ssa Florinda Garau** con studio in Cagliari Piazza Repubblica n. 22, tel. 070/666971, email: florinda@studioflorindagarau.com, posta certificata: **florindagarau@legalmail.it**, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Cagliari con ordinanza in data 30.01.2025

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE, www.astetelematiche.it, **il giorno 4 giugno 2025, alle ore 09:00,** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNO: quota pari a 1 / 1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Carloforte, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 19, Mappale 3092, Sub. 26;

LOTTO DUE: quota pari a 1 /1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Carloforte , identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 19, Mappale 3770, Sub. 1 con antistante area urbana censita al Foglio 19, Mappale 3765.

Dalla perizia di stima, alla quale si rinvia integralmente, risulta quanto segue:

LOTTO UNO: Quota pari all'intero del diritto di proprietà sull'immobile sito in **Comune di Carloforte (SU)** e precisamente:

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

locale uso magazzino via Salvo d'Acquisto – Località Tanca Baggia piano S1 **foglio 19 mappale 3092 sub. 26,** categoria C/2, classe 6, rendita catastale euro 1.106,10.

al valore d'asta di Euro 139.200,00 (centotrentanovemiladuecento/00),

E'possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di **Euro 104.400,00 (centoquattromilaquattrocento/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 6.000,00 (seimila/00)**

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari con sede nella Via del Lavoro – Loc. Su Pezzu Mannu, sn., Selargius (CA). Le richieste di presa visione degli immobili dovranno essere inviate via mail all'indirizzo: ivg.visiteimmobili@tiscali.it – tel. 0702299036.

Concessione edilizia e regolarità edilizia:

Dalla CTU agli atti del fascicolo telematico redatta dall'Ing. Giampaolo Meloni in data 21.11.2024 è stato accertato quanto segue:

per l'immobile in oggetto, ai fini delle verifiche sulla conformità urbanistica, sono presenti i seguenti titoli edilizi reperiti tramite accesso agli atti:

- Concessione Edilizia n°124 del 13/10/1988 (concessione originaria del complesso immobiliare costituito dalle palazzine A, B e C) – pratica n°487 del 1987, a seguito di approvazione della variante al piano di lottizzazione "Tanca Baggia".
- Concessione Edilizia n°31 del 04/04/1991 (variante a sanatoria palazzina "A" della C.E. 124/88);
- Concessione Edilizia n°87 del 02/12/1991 (rinnovo della C.E. 124/88 in scadenza il 13/10/1991 per il completamento dei lavori nei restanti fabbricati della lottizzazione).

L'ultimo titolo abilitativo riguardante l'immobile oggetto di esecuzione è dunque la Concessione Edilizia n°31 del 04/04/1991, il cui progetto in linea generale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale, a meno di alcune difformità. Si riportano le principali differenze emerse tra stato attuale e la situazione di progetto, qui di seguito elencate.

A. Dimensioni generali e sagoma

- risulta una difformità di sagoma dell'ingombro lordo dell'immobile poiché, il lato destro del locale da rilievo metrico risulta obliquo rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di progetto approvato; lo stesso lato del locale in progetto ha una dimensione maggiore rispetto a quanto rilevato (14.25m contro i 13.56 dedotti dalla restituzione grafica), conseguentemente la maggiore profondità implica che la superficie lorda in progetto risulti maggiore rispetto a quella rilevata. Ciò si somma ad altre

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

differenze di sagoma più contenute sul fronte del fabbricato per cui, specificando che trattasi di calcoli basati sulle poche dimensioni riportate nell'elaborato grafico di progetto, ne deriva che allo stato attuale l'ingombro generale del locale è inferiore a quello rappresentato negli elaborati progettuali di cui alla C.E. n°31 del 1991, indicativamente secondo questi valori:

- superficie lorda stato attuale: 176.42mq
- superficie lorda stato di progetto: 184.82mq
- superficie in difetto rispetto allo stato di progetto: 8.40mq

B. Distribuzione

- negli elaborati di progetto non è rappresentato il bagno con relativa finestrella di areazione e affaccio sulla strada, dunque si desume che sia stato realizzato senza titolo abilitativo o comunicazione asseverata. Si precisa che nell'elaborato grafico allegato alla dichiarazione di agibilità presentata con protocollo 526/PM/11 del 30/03/2011 è rappresentato un servizio igienico con antibagno e finestrella, seppur con conformazione diversa dall'attuale, ma non si fa riferimento a titoli edilizi o ad altre autorizzazioni che possano averne concesso la realizzazione (nel modulo autocertificativo si fa riferimento alla sola C.E. n°31 del 1991).
- negli elaborati di progetto non sono rappresentate le partizioni amovibili all'ingresso del locale ed un tramezzo in cartongesso sul lato destro del locale; trattandosi di opere facilmente amovibili tali differenze non sono significative. Idem per la tettoia in pannelli coibentati realizzata in corrispondenza della rientranza esterna sul lato destro del fabbricato (superficie circa 5mq) e per il muretto esterno, non rappresentati negli elaborati tecnici e per i quali si rende dunque necessaria la rimozione;
- non è rappresentato uno dei pilastri posizionati al centro del locale, in particolare si tratta dell'unico a sezione rettangolare;
- per quanto riguarda gli infissi principali, le dimensioni sembrano sostanzialmente coincidenti a quanto assentito (non sono indicate le dimensioni nel progetto) e le posizioni leggermente sfalsate; si evidenzia che l'accesso secondario è stato murato internamente, mentre esternamente è presente il serramento metallico.

C. Altezza interna

- l'altezza interna indicata in progetto è pari a 2.40m mentre in sede di sopralluogo l'altezza interna rilevata è pari a 2.47m nel locale principale e 2.49m nel bagno; l'altezza è comunque adeguata alla destinazione del locale e rientra nei limiti delle tolleranze edilizie secondo la normativa di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001, come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) del D.L. n°69/2024, c), pari al 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati.

<u>Regolarizzazione urbanistica dell'immobile</u>

Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile, si ritiene che:

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

- le difformità di tipo non sostanziale, ovvero quelle distributive, possono essere regolarizzate mediante procedura di sanatoria per interventi edilizi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA in sanatoria) ed il pagamento della relativa sanzione; la procedura per le difformità non sostanziali può essere inserita all'interno della pratica per la regolarizzazione delle difformità sostanziali (vedasi punto successivo). In alternativa possono essere demolite le opere non assentite (demolizione del servizio igienico e chiusura della finestrella, rimozione delle opere precarie e tettoia, demolizione muretto esterno e ripristino dell'apertura secondaria nel retro della cella frigo).
- le difformità di tipo sostanziale, ovvero quelle riguardanti la sagoma del fabbricato, possono essere regolarizzate poiché non comportano un eccesso di volumetria (in realtà neanche una variazione poiché i vani seminterrati con destinazione non abitativa non concorrono al computo volumetrico, come riportato nei calcoli volumetrici di progetto) ed è dunque applicabile un procedimento di Accertamento di Conformità per difformità parziali e variazioni essenziali – Art. 36 bis (L)* DPR 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. h) D.L. n. 69/2024), dalla Legge n°47/85 (art. 13) e dalla L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16) in materia di controllo dell'attività urbanistica per quanto riguarda le opere eseguite in parziale difformità.

in sintesi si può ritenere che:

- l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;
- trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).

Il tutto come meglio indicato nella relazione peritale del citato CTU depositata in data 21 novembre 2024 - con allegate le planimetrie catastali – elaborato peritali ai quali si rimanda con il più ampio ed integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, elaborati peritali che potranno/dovranno essere consultati dall'offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Confini:

L'immobile confina con altro locale uso magazzino, mappale 3096, via Salvo d'Acquisto, salvo altri.

Agibilità:

Immobile non dotato di valida agibilità

Stato occupazione:

Immobile libero nel possesso del custode IVG Cagliari

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

LOTTO DUE: Quota pari all'intero del diritto di proprietà sull'immobile sito in **Comune di Carloforte (SU)** e precisamente:

locale uso negozio via Salvo d'Aquisto n. 11 piano S1 **censito** al **foglio 19 mappale 3770 sub. 1** categoria C/1, rendita catastale euro 2.243,08 con antistante **area urbana di pertinenza distinta al foglio 19 mappale 3765** piano T categoria F1;

al valore d'asta di Euro 45.200,00 (quarantacinquemiladuecento/00),

E'possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di **Euro 33.900,00 (trentatremilanovecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00 (duemila/00)**

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari con sede nella Via del Lavoro – Loc. Su Pezzu Mannu, sn., Selargius (CA). Le richieste di presa visione degli immobili dovranno essere inviate via mail all'indirizzo: ivg.visiteimmobili@tiscali.it – tel. 0702299036.

Concessione edilizia e regolarità edilizia:

Dalla CTU agli atti del fascicolo telematico redatta dall'Ing. Giampaolo Meloni in data 21.11.2024 è stato accertato quanto segue:

per l'immobile in oggetto, ai fini delle verifiche sulla conformità urbanistica, sono presenti i seguenti titoli edilizi reperiti tramite accesso agli atti:

- Concessione Edilizia n°28 del 08/04/2005, riguardante la realizzazione dell'abitazione attualmente identificata al Subalterno 3 del Mappale 3766 e di un unico locale al piano seminterrato comprensivo degli attuali Subalterno 1 del Mappale 3770 e Subalterno 1 del Mappale 3766;
- Concessione Edilizia n°22 del 22/02/2006, riguardante la variante in corso d'opera della precedente concessione n°28 del 2005 per il frazionamento del locale al piano seminterrato al fine di realizzare distintamente un locale commerciale corrispondente all'attuale Subalterno 1 del Mappale 3770 ed un garage/magazzino corrispondente all'attuale Subalterno 1 del Mappale 3766;
- Concessione Edilizia n°14 del 02/02/2007, riguardante il completamento del locale commerciale corrispondente all'attuale Subalterno 1 del Mappale 3770 ed il suo accorpamento al locale adiacente identificato al Subalterno 9 del Mappale 2807.
- Pratica SUAPE (protocollo n°17899 del 03/11/2023) avente per oggetto la "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da categoria commerciale C1 a unità residenziale categoria A3 e

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

cambio distribuzione spazi interni", riguardante il locale di cui al Subalterno 1 del Mappale 3770. Tale pratica riguarda gli ultimi lavori tutt'ora in fase di esecuzione, attualmente interrotti in attesa della risoluzione delle problematiche legate alla titolarità dell'immobile emerse a seguito del decreto di trasferimento nell'E.I. 222/2019; il progetto corrisponde sostanzialmente allo stato attuale in fase di ultimazione, a meno di alcune difformità.

si può ritenere che:

- l'immobile non rientra nei casi di applicazione dei termini in base al combinato disposto del DPR 380/2001 (art. 46 comma 5) e della Legge 47/1985 (art. 40 comma 6) e ss.mm.ii., poiché è dotato di titolo edilizio e le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;
- trattasi di immobile nel quale sono state realizzate opere in parziale difformità ai sensi del DPR 380/2001 (art. 34, 36, 37) e L.R. 23/1985/L.R. 8/2015 (Testo Unico – art.16).

Il tutto come meglio indicato nella relazione peritale del citato CTU depositata in data 21 novembre 2024 - con allegate le planimetrie catastali – elaborato peritali ai quali si rimanda con il più ampio ed integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, elaborati peritali che potranno/dovranno essere consultati dall'offerente sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Stato occupazione:

Immobile libero nel possesso del custode IVG Cagliari

FISSA

- termine agli interessati all'acquisto sino alla data del **3 giugno 2025 ore 13:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 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.

[A]

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

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

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

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

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

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

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 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

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

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)**, con invio di documento di 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 di 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;

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, accompagnato dal bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento dell'offerta decrittata);

d) procura speciale o copia autentica di procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno alla società di partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) la cauzione, con unica causale **"ASTA"** (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura), **dell'importo di euro 15.000,00 (quindicimila/00) per il LOTTO UNO ed euro 5.000,00 (cinquemila/00) per il LOTTO 2,** andrà versata esclusivamente con bonifico intestato a

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

TRIBUNALE DI CAGLIARI C/CAUZIONI alle seguenti coordinate **IBAN: IT 72 O 01030 04800 000003314170**; 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 ad:

- 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

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

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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.

<u>In caso di offerta unica</u>

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.

<u>In caso di pluralità di offerte</u>

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara

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

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 nonna 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*

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

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 PUBBLICITA' 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;

3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, per il periodo di almeno 45 giorni prima del termine per la 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 ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.

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

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

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO

E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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

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

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.

AVVERTE

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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

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

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, 2 aprile 2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Florinda Garau

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