

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI**

Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa ELISA REMONTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 72/2013 R.G.ES.

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****VII° ESPERIMENTO**

L'Avv. DANIELE GIUSEPPE SOLINAS, cf. SLNDLG74C19I452B, con studio in Sassari, via Mario Sironi n° 7, tel. 079292650, fax 0799572526, mail dgsolinas@yahoo.it, pec danielegiuseppe.solinas@pecordineavvocati.ss.it, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Sassari con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 25 novembre 2021, comunicata via pec in pari

**AVVISA CHE**

presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in Sassari, località Predda Niedda strada 43, il giorno **19 febbraio 2025, ore 15,30**, dinanzi a sé avrà luogo la

**SETTIMA VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente bene:

**LOTTO 1**

Quota intera del diritto di proprietà dell'appartamento sito in Usini (SS), via Della Rinascita n. 31, distinto al NCEU al foglio 20, part. 257, sub. 3 categoria A/2, consistenza 8,5, rendita Euro 680,43, piano secondo.

Irregolarità edilizie non sanabili, regolarizzazione con accertamento di conformità pari a Euro 3.000,00 oltre oneri, iva ed oneri comunali, oltre Euro 2.500,00 per ripristino stato dei luoghi, il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale, al quale si fa pieno ed integrale riferimento.

In corso di liberazione.

**Al prezzo base d'asta di Euro 32.031,79 (trentaduemilatrentuno virgola settantanove)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

**Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).**

**Offerta minima Euro 24.023,84 (ventiquattromilaventitré virgola ottantaquattro)**

**Valore in perizia Euro 158.802,00 (centocinquantottomilaottocentodue virgola zero zero).**

**LOTTO 2**

Quota intera del diritto di proprietà del deposito sito in Usini (SS), via Della Rinascita n. 29, distinto al NCEU al foglio 20, part. 257, sub 7, categoria C/2, superficie 190,99 mq, rendita Euro 400,10.

L'immobile presenta difformità che possono essere sanate con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi della legge 47/85. I costi per la presentazione dell'accertamento di conformità ai sensi della legge 47/85 ammontano ad Euro 3.000,00 (tremila / 00), oltre oneri, iva ed oneri comunali, il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale, al quale si fa pieno ed integrale riferimento.

In corso di liberazione.

**Al prezzo base d'asta di Euro 13.001,98 (tredicimilauno virgola novantotto)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero).

**Offerta minima Euro 9.751,49 (novemilasettecentocinquantuno virgola quarantanove)**

**Valore in perizia Euro 64.459,13 (sessantaquattromilaquattrocentocinquantanove virgola tredici).**

#### DETERMINA

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

[A]

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

##### 1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato sopra indicato, entro le ore 18,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica. Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del ricevente, esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il giorno e l'ora in cui l'offerta viene presentata, il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta:

##### 2) CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta con marca da bollo deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, la copia di un documento di identità, e del codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se

l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato dovrà essere depositata visura camerale o comunque certificazione attestante i poteri rappresentativi;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente 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 ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE intestato a "Tribunale di Sassari – R.G.ES. 72/2013" di importo pari al 10% 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 nel presente 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 stata 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 Euro 250,00 per immobili dal prezzo base fino a Euro 13.000,00; Euro 500,00 per immobili dal prezzo base da Euro 13.000,01 a Euro 26.000,00; Euro 1.000,00 per immobili dal prezzo base da Euro 26.000,01 e Euro 52.000,00, Euro 1.300,00 per immobili dal prezzo base da Euro 52.000,01 a Euro 80.000,00, Euro 1.500,00 per immobili dal prezzo base di Euro 80.000,01 a Euro 100.000,00, Euro 2.000,00 per immobili dal prezzo base da Euro 100.000,01 a Euro 130.000,00, Euro 2.500,00 per immobili dal prezzo base da Euro 130.000,01 a Euro 160.000,00, Euro 3.000,00 per immobili dal prezzo base da Euro 160.000,01 a Euro 200.000,00, Euro 4.000,00 per immobili dal prezzo base da Euro 200.000,01 a Euro 260.000,00, Euro 5.000,00 per immobili dal prezzo base oltre 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con il 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 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;

## [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



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;

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

1) della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

a) inserzione a cura del delegato, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c.

In ordine alla pubblicità sul PVP valgono le seguenti istruzioni:

I professionisti delegati dovranno provvedere personalmente ad effettuare la pubblicità presso il PVP nel rispetto delle specifiche tecniche già adottate dal Ministero della Giustizia il 28.6.2017, eventualmente avvalendosi di collaboratori, ma sempre sotto la loro piena responsabilità e senza poter gravare dei relativi costi la procedura esecutiva. Per ciò che riguarda gli oneri economici si richiama il disposto dell'art. 18 bis, D.P.R. 115 del 2002 a tenore del quale *“Per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche di ciascun atto esecutivo per il quale la legge dispone che sia data pubblica notizia e che riguarda beni immobili o mobili registrati, è dovuto un contributo per la pubblicazione dell'importo di euro 100 a carico del creditore procedente. Quando la vendita è disposta in più lotti, il contributo per la pubblicazione è dovuto per ciascuno di essi. Il pagamento deve essere effettuato con le modalità previste dall'articolo 4, comma 9, del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito con modificazioni dalla legge 22 febbraio 2020, n. 24, con imputazione ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato. Quando la parte è stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito, a norma e per gli effetti delle disposizioni del presente decreto”*.

Il professionista delegato alla vendita, pertanto, dovrà:

a) Considerato il costo di 100,00 euro per ciascun lotto per ogni pubblicità, maggiorato di cinque euro in relazione agli oneri per il versamento, determinare il fabbisogno per la pubblicazione di cinque avvisi di vendita (es.: un avviso di vendita con quattro lotti, genera costi di pubblicità pari a circa 420,00 euro, da moltiplicare per 4 tentativi, per un totale di 1.680,00 euro);

b) Verificare se il fondo spese è sufficiente per la pubblicità obbligatoria, procedendo in difetto a richiedere al creditore procedente e agli intervenuti muniti di titolo esecutivo l'integrazione del fondo spese nella misura richiesta per gli adempimenti pubblicitari segnalando al giudice dell'esecuzione e il fondo non sia stato integrato decorso 15 giorni dalla richiesta.

L'inserimento dei dati relativi alla vendita dovrà essere eseguito in conformità alle specifiche tecniche.

Al riguardo, si richiama quanto previsto a pag. 21 delle stesse: *“Il soggetto legittimato alla pubblicazione assevera che la documentazione allegata è idonea ad essere pubblicata e pertanto conforme a quanto previsto in generale dalla normativa vigente in materia di privacy ed in particolare conforme ai sensi dell’art. 154, comma 1, lett. C) del Codice, come da Prescrizione del Garante della privacy – 07 febbraio 2008 (G.U. n.47 del 25/2/2008). Il soggetto legittimato alla pubblicazione si assume pertanto qualsiasi responsabilità derivante da omessi o insufficienti accorgimenti atti a preservare l’identità e la privacy dei soggetti coinvolti e di terzi estranei citati a qualsiasi titolo all’interno della procedura. Ricade unicamente sul soggetto legittimato alla pubblicazione la responsabilità di non allegare immagini di soggetti minori o di immagini vietate”*.

I professionisti delegati alla vendita, al fine di rendere conforme la documentazione da pubblicare alla disciplina di cui a pag. 21 specifiche tecniche, potranno, a loro discrezionalità, valersi della collaborazione di altri soggetti, purché senza gravare di costi la procedura.

b) pubblicazione della presente ordinanza, dell’avviso e dell’elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno due mesi prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.tribunale.sassari.it](http://www.tribunale.sassari.it) per il primo esperimento ed almeno quarantacinque giorni prima per gli altri a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che dovrà provvedere esclusivamente previo pagamento dei relativi costi;

c) pubblicazione della presente ordinanza di vendita, dell’avviso e dell’elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno due mesi prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet [www.ivgsassari.com](http://www.ivgsassari.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.sassari.astagiudiziaria.com](http://www.sassari.astagiudiziaria.com) per il primo esperimento ed almeno quarantacinque giorni prima per gli altri, a cura dell’IVG.

#### **DISPONE**

in considerazione del valore e della natura del compendio immobiliare oggetto della presente ordinanza, che a discrezione del creditore precedente o altro creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, e a sua discrezione e spese, della vendita sia data notizia, con le medesime modalità e entro i medesimi termini indicati per la pubblicazione on line, anche su quotidiani regionali e nazionali, ovvero su siti internet (quali a titolo esemplificativo [subito.it](http://subito.it) e [immobiliare.it](http://immobiliare.it)) o su altri circuiti che i creditori reputano opportuni per favorire l’alienazione dell’immobile

#### **DISPONE**

che i soggetti ai quali sono attribuiti oneri pubblicitari (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed IVG) forniscano almeno 5 giorni prima della data indicata per la vendita, al professionista delegato la prova dell'avvenuta pubblicazione sul sito internet e sul o sui giornali, la prova dell'avvenuta affissione all'albo del tribunale dell'avviso prescritto dall'art. 570 c.p.c.

### **PONE**

gli oneri economici necessari alla pubblicità, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile

### **RENDE NOTO**

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

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

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

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

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

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili post in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul sito [www.tribunale.sassari.it](http://www.tribunale.sassari.it)

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

h) che maggiori informazioni anche relative al soggetto passivo della procedura esecutiva possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale (o dal custode in epigrafe indicato) 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'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, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

Sassari, 9 dicembre 2024

FIRMATA DIGITALMENTE DA  
IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
AVV. DANIELE SOLINAS