



TRIBUNALE DI CAGLIARI

**SEZ.I -ESECUZIONI IMMOBILIARI - Giudice dell'Esecuzione: Dott. Valentina Frongia**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 129/ 2017**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO IVG.SARDEGNA ( telefono 0702299036- e.mail ivg.visiteimmobili@tiscali.it)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**ESPERIMENTO**

La Dott.ssa Tiziana Telmon con studio in Cagliari, Via San Lucifero, 87, telefono 070/42237, email tiziana@dessitelmon.it, posta certificata tiziana.telmon@pec.it, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Cagliari con ordinanza in data 10/04/2025 ;

**AVVISA CHE**

tramite il portale del gestore della vendita [Asta Legale spa www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) **il giorno 18/11/2026 alle ore 16:30** avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

**LOTTO 1 - LOCALE COMMERCIALE**

Prezzo base: **Euro 352.000,00**

Offerta minima: **Euro 264.000,00**

**BENE 0001 - LOTTO 1**

Ubicazione: Villaputzu (SU) via degli Anemoni- località Porto Tramatzu

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Locale commerciale di 290 mq. costituito da un unico livello al piano terra, composto da 1 vano principale: sala ristorante ed aree per servizi igienici, 2 depositi, 1 cucina con cella frigo, 1 zona pizzeria con forno, 1 zona lavaggio, porticato esterno con affaccio su corte comune. Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta globalmente in ottimo stato di manutenzione per quanto riguarda le finiture e gli impianti tecnologici. Il bene è individuato nella perizia del CTU come immobile A.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 51, Mappale 1041, Sub 23 (ex 9 soppresso), Categoria C/1, Classe 10, Superficie 290 mq, Rendita 6.095,74, Accatastato

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 2, Mappale 1041, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 27, Superficie ca 12.

Clausole sull'urbanistica (condoni), notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato ed occorre regolarizzare le difformità. Alla luce di quanto ha esposto il C.T.U. occorrerà procedere all'eliminazione delle difformità insanabili tramite: Chiusura della porta di collegamento con il sub.22 (market). Inoltre al fine di consentire la vendita dell'immobile ed eliminare i collegamenti impiantistici tra i sub. 22, 23 e 19 al fine di renderli autonomi, ha stimato una spesa pari a euro 5.000,00 per ogni immobile. Il CTU ritiene che occorra considerare una spesa totale per la regolarizzazione presunta pari a circa euro 9.500,00 comprensiva di: Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità; Interventi impiantistici al fine di rendere autonomo l'immobile a livello impiantistico; Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale; Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati. Si stimano inoltre ulteriori 1.000 Euro per l'eventuale aggiornamento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, oneri da versare al Comune. Si precisa che

la tipologia di pratica edilizia va concordata con il settore tecnico del Comune di Villaputzu, e il dettaglio degli interventi da effettuare, con particolare riferimento a quelli che modificano l'aspetto esterno dell'immobile, deve essere concordato anche con l'Ufficio Tutela del Paesaggio in quanto l'immobile insiste nella fascia costiera. L'immobile è ubicato in Zona F, Insediamenti turistici, Sottozona F1, Insediamenti turistici pianificati, Comparto F1a, Lottizzazione Va. Tur. (approvata con Decreto Ass. EE.LL. e Urbanistica n. 100/U del 30/01/1984). Si indicano le seguenti pratiche edilizie: 1) Concessione edilizia Pratica n. 1177/1987 per la realizzazione di un centro commerciale sul comparto n. 4 del complesso turistico Porto Corallo, Lottizzazione VA.TUR., comprendente la costruzione di supermarket, pizzeria, bar. 2) Concessione edilizia Pratica n. 2823/2004 per parziale accertamento di conformità e modifiche all'immobile adibito a Market ubicato nel Comparto 4 della lottizzazione VA.TUR. Porto Corallo. 3) Parere favorevole per Pratica Codice univoco SUAP 240 Codice univoco nazionale: 02791740927-28102013-0000.SUAP, Prot. n. 10022 del 30/10/2013 + successive integrazioni alla pratica SUAP Nr.240, in data 19/12/2013, 12/02/2014 e il 25/02/2014 - per l'intervento di cambio destinazione d'uso da Market a Ristorante e Sala da The-Bar con ristrutturazione parziale del fabbricato esistente con parziali demolizioni e ricostruzioni di pareti esterne, opere interne e di facciata senza incremento volumetrico. 4) Variante in corso d'opera collegato alla pratica di cui al Provvedimento Unico n° 122 del 14/10/2016 pratica n. 240 -Codice univoco SUAP 1325 del 01/02/2017, Prot. n. 389 del 02/02/2017 Codice Univoco Nazionale 02791740927-01022017-2024.SUAP - Opere interne con cambio parziale di destinazione d'uso nella stessa categoria funzionale da sala da the-bar a Market. 5) Dichiarazione di Agibilità - Prot. n. 4231 del 12/06/2019 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale Sub. 23. Si specifica che la fine lavori del 29/04/2019 è stata comunicata con MESSAGGIO PEC 22912BF0.0014700E.32A25D1D.978D68F5.posta-certificata@legalmail.it. 6) Variante con Provvedimento unico n. 1050 del 30/03/2020, Prot. n. 2542 del 30/03/2020 - Pratica n. 467 del 23/01/2020 - Variante all'immobile adibito a Ristorante e Market. Dalla relazione risulta che non sono state eseguite le opere relative al market con riferimento alle pratiche edilizie di cui al provvedimento unico n. 122 del 14/10/2013 e variante con Prot.n. 389 del 02/02/2017. Con la presente pratica si intende demolire la parete est del ristorante e ricostruzione della parete in arretramento per ricavare un portico coperto, modificare la parete divisoria tra ristorante e market, modificare alcuni infissi esterni. 7) Dichiarazione di Agibilità - Prot. n. 2605 del 20/04/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale ad uso ristorante-pizzeria (Sub. 23). 8) Dichiarazione di Agibilità - Prot. n. 4870 del 08/06/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale Market (Sub. 23). Si specifica che la fine lavori del 01/06/2022. L'immobile ricade nelle aree di rispetto coste e corpi idrici aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 artt. 136 e 157 STATALI: Decreto MBC 22/07/0977 codvin 200073. L'immobile ricade nelle aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili d.Lgs. 59/90 e agg.succ. L'immobile ricade in fascia costiera D.Lgs. n. 42/2024 art. 143, fascia costiera 300 metri D.Lgs. n.42/2024 art. 142, aree dichiarate di notevole interesse pubblico D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 e 137, beni identitari P.P.R. (aree dell'organizzazione mineraria). L'immobile ricade in Rischio geomorfologico Rg1 Aree a rischio idraulico moderato, Danno potenziale D4, Pericolo geomorfologico Hg1 Aree a pericolosità da frana moderato. L'immobile ricade in Beni paesaggistici Fascia costiera art. 143, aree produttive storiche (aree dell'organizzazione mineraria). L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli. Per tutti i dettagli si fa riferimento alla documentazione in atti ed agli accertamenti effettuati dall'Ingegnere Simona Mereu per quanto riportato ad eventuali abusi e/o difformità (clausole sull'urbanistica/condoni) il tutto come meglio indicato nella relazione del citato CTU depositata agli atti della procedura esecutiva.

Gravami (ipoteche volontarie, pignoramenti...): Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti: 1) IPOTECA VOLONTARIA di Euro 570.000,00 - Mutuo Fondiario di Euro 380.000,00, atto notarile del 7/6/2006 repertorio n.127789/29202 iscritta il 04/06/2006 registro generale n. 18770 registro particolare n. 2884 in rinnovazione dell'iscrizione n.4296 del 13/06/2006 gravante su intera proprietà delle unità immobiliari in Villaputzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura Cl di mq. 614 e particella 1014 sub. 19 natura C2 di mq. 243 alla Località Porto Tramatzu al piano T. 2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Cagliari del 30/3/2017 repertorio n. 1730 trascritto il 10/4/2017 registro generale n. 10294 registro particolare n. 7674 gravante su intera proprietà dell'unità immobiliare in Villaputzu alla Località Porto Tramatzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura Cl di mq. 614 al piano S1-T e particella 1041 sub. 19 natura C2 di mq. 243 al piano S1-T. 3) DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del Tribunale di Cagliari del 22/05/2017 repertorio n. 8919, trascritto il 24/05/2017 registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116 su intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 51 particella 1041 subalterni 9 e 19; e altri immobili annotato a margine in data 09/07/2020 registro generale n. 15814 registro particolare n. 1945 per SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA del Tribunale di Cagliari del 20/05/2020 repertorio n.1141.

Stato dell'immobile: Occupato

## **LOTTO 2 - LOCALE COMMERCIALE E DEPOSITO**

Prezzo base: **Euro 200.960,00**

Offerta minima: **Euro 150.720,00**

**BENE 0002 - LOTTO 2**

Ubicazione: Villaputzu (SU) via degli Anemoni-località Porto Tramatzu

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Locale commerciale di 128 mq.(sub 22) Piano Terra costituito da 1 vano principale destinato a market, 1 ufficio, 1 servizio igienico, porticato, piano scantinato con 2 servizi igienici e Piano Interrato di 243 mq (Sub. 19) costituito da 2 vani principali ad uso magazzino, 3 locali di sgombero, 1 locale destinato a compressori e celle frigo. Il fabbricato si presenta globalmente in ottimo stato di manutenzione esclusi i locali di sgombero. Il lotto è individuato nella perizia del CTU come immobili B e C.

#### Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 51, Mappale 1041, Sub 22 (ex 9 soppresso), Categoria C/1, Classe 10, Superficie 128 mq, Rendita 2.690,53, Accatastato

Foglio 51, Mappale 1041, Sub 19 (ex 1), Categoria C/2, Classe 9, Superficie 243 mq, Rendita 853,39, Accatastato  
L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 2, Mappale 1041, Qualità Ente Urbano, Superficie ha 00, Superficie are 27, Superficie ca 12.

Clausole sull'urbanistica (condoni), notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato ed occorre regolarizzare le difformità. Alla luce di quanto ha esposto il C.T.U. occorrerà procedere all'eliminazione delle difformità insanabili tramite: Chiusura della porta di collegamento con il sub.23 (ristorante). Inoltre al fine di consentire la vendita dell'immobile ed eliminare i collegamenti impiantistici tra i sub. 22, 23 e 19 al fine di renderli autonomi, ha stimato una spesa pari a euro 5.000,00 per ogni immobile. Il CTU ritiene che occorra considerare una spesa totale per la regolarizzazione presunta pari a circa euro 9.500,00 comprensiva di: Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità; Interventi impiantistici al fine di rendere autonomo l'immobile a livello impiantistico; Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale; Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati. Si stimano inoltre ulteriori 1.000 Euro per l'eventuale aggiornamento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, oneri da versare al Comune. Si precisa che la tipologia di pratica edilizia va concordata con il settore tecnico del Comune di Villaputzu, e il dettaglio degli interventi da effettuare, con particolare riferimento a quelli che modificano l'aspetto esterno dell'immobile, deve essere concordato anche con l'Ufficio Tutela del Paesaggio in quanto l'immobile insiste nella fascia costiera. L'immobile è ubicato in Zona F, Insediamenti turistici, Sottozona F1, Insediamenti turistici pianificati, Comparto F1a, Lottizzazione Va. Tur. (approvata con Decreto Ass. EE.LL. e Urbanistica n. 100/U del 30/01/1984). Si indicano le seguenti pratiche edilizie: 1) Concessione edilizia Pratica n. 1177/1987 per la realizzazione di un centro commerciale sul comparto n. 4 del complesso turistico Porto Corallo, Lottizzazione VA.TUR., comprendente la costruzione di supermarket, pizzeria, bar. 2) Concessione edilizia Pratica n. 2823/2004 per parziale accertamento di conformità e modifiche all'immobile adibito a Market ubicato nel Comparto 4 della lottizzazione VA.TUR. Porto Corallo. 3) Parere favorevole per Pratica Codice univoco SUAP 240 Codice univoco nazionale: 02791740927-28102013-0000.SUAP, Prot. n. 10022 del 30/10/2013 + successive integrazioni alla pratica SUAP Nr.240, in data 19/12/2013, 12/02/2014 e il 25/02/2014 - per l'intervento di cambio destinazione d'uso da Market a Ristorante e Sala da The-Bar con ristrutturazione parziale del fabbricato esistente con parziali demolizioni e ricostruzioni di pareti esterne, opere interne e di facciata senza incremento volumetrico. 4) Variante in corso d'opera collegato alla pratica di cui al Provvedimento Unico n° 122 del 14/10/2016 pratica n. 240 -Codice univoco SUAP 1325 del 01/02/2017, Prot. n. 389 del 02/02/2017 Codice Univoco Nazionale 02791740927-01022017-2024.SUAP - Opere interne con cambio parziale di destinazione d'uso nella stessa categoria funzionale da sala da the-bar a Market. 5) Dichiarazione di Agibilità - Prot. n. 4231 del 12/06/2019 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale Sub. 23. Si specifica che la fine lavori del 29/04/2019 è stata comunicata con MESSAGGIO PEC 22912BF0.0014700E.32A25D1D.978D68F5.posta-certificata@legalmail.it. 6) Variante con Provvedimento unico n. 1050 del 30/03/2020, Prot. n. 2542 del 30/03/2020 - Pratica n. 467 del 23/01/2020 - Variante all'immobile adibito a Ristorante e Market. Dalla relazione risulta che non sono state eseguite le opere relative al market con riferimento alle pratiche edilizie di cui al provvedimento unico n. 122 del 14/10/2013 e variante con Prot.n. 389 del 02/02/2017. Con la presente pratica si intende demolire la parete est del ristorante e ricostruzione della parete in arretramento per ricavare un portico coperto, modificare la parete divisoria tra ristorante e market, modificare alcuni infissi esterni. 7) Dichiarazione di Agibilità - Prot. n. 2605 del 20/04/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale ad uso ristorante-pizzeria (Sub. 23). 8) Dichiarazione di Agibilità - Prot. n. 4870 del 08/06/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale Market (Sub. 23). collegato al locale di deposito (sub. 19), recentemente modificato con Pratica nr-17012020-0843.132157. Si specifica che la fine lavori del 01/06/2022. L'immobile ricade nelle aree di rispetto coste e corpi idrici aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 artt. 136 e 157 STATALI: Decreto MBC 22/07/0977 codvin 200073. L'immobile ricade nelle aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili d.Lgs. 59/90 e agg.succ. L'immobile ricade in fascia costiera D.Lgs. n. 42/2024 art. 143, fascia costiera 300 metri D.Lgs. n.42/2024 art. 142, aree dichiarate di notevole interesse pubblico D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 e 137, beni identitari P.P.R. (aree dell'organizzazione mineraria). L'immobile ricade in Rischio geomorfologico Rg1 Aree a rischio idraulico moderato, Danno potenziale D4, Pericolo geomorfologico Hg1 Aree a pericolosità da frana moderato. L'immobile ricade in Beni paesaggistici Fascia costiera

art. 143, aree produttive storiche (aree dell'organizzazione mineraria). L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli. Per tutti i dettagli si fa riferimento alla documentazione in atti ed agli accertamenti effettuati dall'Ingegnere Simona Mereu per quanto riportato ad eventuali abusi e/o difformità (clausole sull'urbanistica/condoni) il tutto come meglio indicato nella relazione del citato CTU depositata agli atti della procedura esecutiva.

Gravami (ipoteche volontarie, pignoramenti...):

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti: 1) IPOTECA VOLONTARIA di Euro 570.000,00 - Mutuo fondiario di Euro 380.000,00 atto notarile del 7/6/2006 repertorio n. 127789/29202 iscritta il 04/06/2006 registro generale n. 18770 registro particolare n. 2884 in rinnovazione dell'iscrizione n.4296 del 13/06/2006 gravante su intera proprietà delle unità immobiliari in Villaputzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura Cl di mq. 614 e particella 1014 sub. 19 natura C2 di mq. 243 alla Località Porto Tramatzu al piano T. 2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Cagliari del 30/3/2017 repertorio n. 1730 trascritto il 10/4/2017 registro generale n. 10294 registro particolare n. 7674 gravante su intera proprietà dell'unità immobiliare in Villaputzu alla Località Porto Tramatzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura Cl di mq. 614 al piano S1-T e particella 1041 sub. 19 natura C2 di mq. 243 al piano S1-T. 3) DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del Tribunale di Cagliari del 22/05/2017 repertorio n. 8919, trascritto il 24/05/2017 registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116 su intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 51 particella 1041 subalterni 9 e 19; e altri immobili annotato a margine in data 09/07/2020 registro generale n. 15814 registro particolare n. 1945 per SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA del Tribunale di Cagliari del 20/05/2020 repertorio n.1141.

Stato dell'immobile: Occupato

**LOTTO 3 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE.**

Prezzo base: **Euro 237.760,00**

Offerta minima: **Euro 178.320,00**

**BENE 0003 - LOTTO 3**

Ubicazione: Villaputzu (SU) via Ludovico Ariosto snc

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: L'immobile è costituito da un intero fabbricato ad uso abitazione Piano Terra, Piano Primo e Secondo Esternamente l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione per quanto riguarda le rifiniture delle pareti, delle pavimentazioni, del giardino di pertinenza. Il fabbricato risulta ultimato in tutte le sue parti. Internamente l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione. Il lotto è individuato nella perizia del CTU come immobile D.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati - N.C.E.U.:

Foglio 44, Mappale 1595, Sub 0, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 16, 5, Superficie 498 mq, Rendita 1.789,52, Accatastato

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 44, Mappale 1595, Superficie ha 0, Superficie are 11, Superficie ca 30

Clausole sull'urbanistica (condoni), notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: Dal confronto tra la planimetria così come depositata nella pratica edilizia, la planimetria generale del piano di lottizzazione e la planimetria relativa allo stato di fatto, è emerso che l'immobile presenta diverse difformità rispetto al progetto. Alla luce di quanto ha esposto il C.T.U. al fine di procedere con la presentazione della pratica edilizia di accertamento di conformità con opere, sia necessario presentare presso il Comune tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente oltre alla previsione di un intervento edile finalizzato a riportare il fabbricato nelle condizioni di conformità tramite: Eliminazione delle volumetrie e degli elementi costruttivi non assentiti e non regolarizzabili: locale di sgombero al piano terra; scala esterna per accesso al vano scala (pianerottolo tra piano terra e primo); Eliminazione del volume del fabbricato realizzato a distanza dal confine (tenuto conto della presenza del passaggio pedonale) inferiore ai 5 m (prescrizione minima indicata dal piano di lottizzazione). Il volume in eliminazione sarà pari quindi ad una fascia di profondità pari ad 1 metro per il piano terra (in corrispondenza dei vani ripostiglio, ufficio e garage) e primo (in corrispondenza dei vani camera 2 e 3, WC2, stireria). Tale variazione comporterà, a seguito delle demolizioni, la revisione della porzione dell'immobile realizzato in conformità rispetto al progetto e al piano di lottizzazione. Realizzazione della porzione di recinzione del lotto in corrispondenza del percorso pedonale così come definito nel piano di lottizzazione. Regolarizzazione del pozzo realizzato nel cortile in quanto non si sono individuate pratiche presso depositate presso il Comune di Villaputzu. Eliminazione del controsoffitto nel vano ad uso soggiorno del piano primo; Ripristino della superficie del vano soggiorno come da progetto per il piano secondo, in quanto la camera 5 non può avere affaccio diretto sulla zona giorno; La sottoscritta ritiene che occorra considerare una spesa per la regolarizzazione presunta pari a circa ? 75.000,00 comprensiva di: Esecuzione degli interventi edilizi

necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità; Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale; Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati. Si precisa che precedentemente alla presentazione della pratica edilizia, sia meglio effettuare un colloquio con il settore tecnico del Comune, al fine di definire i dettagli della pratica stessa e degli interventi da effettuare. Si stimano inoltre ulteriori 5.000 Euro per l'eventuale ottenimento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, spese per redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, spese per Attestato di Prestazione Energetica, oneri da versare al Comune. L'immobile ricade in Zona C . Espansioni urbane Sottozona C1 Espansioni pianificate C1.1 Piano di Lottizzazione Su Meriagu. Si indicano le seguenti pratiche edilizie: 1) Concessione Edilizia Pratica del 10/11/2004 n. 2732 del 2004. Progetto per la realizzazione di due appartamenti per civile abitazione da erigere nella lottizzazione "Su Meriagu" nei Lotti 1 e 2, per un totale di 1.170 mq identificati catastalmente al Foglio 44, Particelle 1032-1034-1035-1038-1039. 2) Deliberazione del consiglio comunale n. 10 del 22/03/2004 "Approvazione variante alla tipologia dei lotti 1 e 2 del piano di lottizzazione Su Meriagu. L'approvazione riguarda l'accorpamento dei Lotti 1 e 2 con gli stessi ingombri previsti nel piano di lottizzazione approvato ed esecutivo, con conseguente modifica della tipologia edilizia. 3) Autorizzazione Edilizia n. 1546/2002 per la realizzazione della recinzione del terreno (mappali 1034- 1035) con blocchi di cls delle dimensioni di cm 20x20x40 poggiante su una fondazione di calcestruzzo cementizio. 4) Ordinanza n. 05 del 09/10/2007 Prot. n. 8693 .A seguito del sopralluogo effettuato in data 08/09/2009 dell'Ufficio tecnico Comunale e dalla Polizia Municipale (al documento viene allegato il verbale 10/06 del 23/10/2006, e degli accertamenti effettuati d'ufficio al fine di verificare la regolarità delle opere insistenti sui terreni siti nella Lottizzazione Su Meriagu (mappali 1032-1034-1035-1038-1039 è risultato che sono state seguite , senza le prescritte autorizzazioni, le seguenti opere: Inglobamento all'interno del lotto del passaggio pedonale pubblico tra vico Ii e Via Ariosto; Realizzazione di un manufatto in legno e sovrastante copertura in tegole delle dimensioni di m 5,00x6,70; Realizzazione di un pozzo; Sistemazione dell'area destinata a verde pubblico a quota superiore a quella esistente, con conseguente ostacolo al regolare flusso delle acque proveniente dal Vico I Agosto; Occlusione, con il posizionamento di massi, del transito perdonale Vico I e Via Ariosto. Vengono ordinate le seguenti demolizioni da eseguirsi entro 30 gg dalla notifica del verbale; porzione di recinzione che ingloba all'interno del lotto il passaggio pedonale pubblico tra Vico II e Via Ariosto, ripristinando nel contempo il suddetto passaggio pedonale pubblico; manufatto in legno e sovrastante copertura in tegole, delle dimensioni di m. 5,00x6,70, realizzato in parte sull'area del passaggio pedonale di cui al punto 1); manufatto costituente il pozzo; Vengono ordinate le seguenti modifica alla sistemazione realizzate nell'area verde da eseguirsi entro 15 gg dalla notifica del verbale: nelle immediate vicinanze del percorso pedonale, e per una fascia di almeno cinque metri da esso, dovrà essere ripristinata la preesistente conformazione altimetrica del terreno, avendo cura di eliminare gli ostacoli dal regolare deflusso delle acque meteoriche provenienti dal Vico I Ariosto; i massi attualmente posizionati sul percorso pedonale, devono essere riubicati esclusivamente sull'area verde adiacente tale percorso. 5) AUTORIZZAZIONE NON RILASCIATA - Richiesta DEL 24/10/2007 Prot. n. 9236 Pratica A.E. n. 1895 di Autorizzazione Edilizia in Accertamento di Conformità di un garage, un locale motori e pozzo per raccolta acque bianche nella lottizzazione Su Meriagu - l'autorizzazione non è stata consentita per i seguenti motivi: è stato superato l'ingombro del planivolumetrico; ? parte delle opere sono state realizzate sul passaggio pedonale previsto nel piano di lottizzazione. 6) AUTORIZZAZIONE NON RILASCIATA - Richiesta del 15/10/2013 Prot. n. 9553 per la realizzazione di una scala coperta nella facciata Nord Ovest dell'edificio di civile abitazione sito nella lottizzazione Su Meriagu e censito in Catasto al foglio 44 mappale 1595 - l'autorizzazione non è stata consentita per i seguenti motivi: detta tettoia, poggiante su due pilastri, risulta ricadere in parte all'esterno dell'ingombro massimo di cui all'elaborato tecnico "Planivolumetrico" allegato alla Delibera di C.C. n.10/2004. L'immobile RICADE in fascia costiera D.Lgs. n. 42/2004 art. 143, fascia costiera 300 metri D.Lgs. n. 42/2004 art. 142, aree dichiarate di notevole interesse pubblico D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 e 137, beni identitari P.P.R. (aree dell'organizzazione mineraria). L'immobile RICADE in Rischio geomorfologico Rg1 Aree a rischio idraulico moderato, Danno potenziale D4, Pericolo geomorfologico Hg1 Aree a pericolosità da frana moderato. L'immobile RICADE in Beni paesaggistici Fascia costiera art. 143. L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli. Per tutti i dettagli si fa riferimento alla documentazione in atti ed agli accertamenti effettuati dall'Ingegnere Simona Mereu per quanto riportato ad eventuali abusi e/o difformità (clausole sull'urbanistica/condoni) il tutto come meglio indicato nella relazione del citato CTU depositata agli atti della procedura esecutiva.

#### Gravami (ipoteche volontarie, pignoramenti...):

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti: 1) Trascrizione DOMANDA GIUDIZIALE Revoca atti soggetti a trascrizione rep. 15021/2016 del 07/10/2016 - reg. part. 21803 reg. gen. 28697 del 14/10/2016 annotata a margine dell'atto Rogito Casti rep. 14304/4512 del 11/10/2011 trascritto in data 25/10/2011 reg. part. 22370 ? reg. gen. 31432. 2) DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del Tribunale di Cagliari del 22/05/2017 repertorio n. 8919, trascritto il 24/05/2017 registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116 gravante su intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 44 particella 1595; intera proprietà del terreno censito al foglio 34 mappali 1993-1996-2000-2001-2004-2021-2027; quota pari a 3/4 del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 42 particella 195 subalterno 2; quota pari a 1/2 del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 37 particella 302 e dei terreni censiti al foglio 37 mappali 150-151; intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 51 particella 1041 subalterni 9 e 19; altro immobile annotato in data 09/07/2020 registro generale n. 15814 registro particolare n. 1945 per SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA del Tribunale di Cagliari del 20/05/2020 repertorio n.1141.

Stato dell'immobile: Occupato

### **LOTTO 5 - TERRENI EDIFICABILI.**

Prezzo base: **Euro 75.904,00**

Offerta minima: **Euro 56.928,00**

### **BENE 0004 - LOTTO 5**

Ubicazione: San Vito (SU) via dei Gelsomini-via delle Rose snc

Diritto venduto: Piena Proprietà (100%)

Descrizione: Terreni edificabili liberi da costruzioni, sono presenti solamente alcuni cumuli di materiali edili. Si segnala la presenza dei punti per l'allaccio alla rete elettrica, alla rete acquedottistica e del gas. L'immobile ricade in: Zona C Espansione residenziale Lotto 20 S destinato a servizi per le residenze, facente parte del piano di lottizzazione "Pranu Narbonis". Il lotto è individuato nella perizia del CTU come immobile G.

### Identificazione Catastale

L'area su cui insiste il fabbricato è così censita al:

Catasto Terreni - N.C.T.:

Foglio 34, Mappale 1993, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 02, Superficie ca 50, Reddito Dominicale 0,19, Reddito Agrario 0,19

Foglio 34, Mappale 1996, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 01, Superficie ca 57, Reddito Dominicale 0,12, Reddito Agrario 0,12

Foglio 34, Mappale 2000, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 01, Superficie ca 50, Reddito Dominicale 0,12, Reddito Agrario 0,12

Foglio 34, Mappale 2001, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 02, Superficie ca 70, Reddito Dominicale 0,21, Reddito Agrario 0,21

Foglio 34, Mappale 2004, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 00, Superficie ca 05, Reddito Dominicale 0,01, Reddito Agrario 0,01

Foglio 34, Mappale 2021, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 02, Superficie ca 00, Reddito Dominicale 0,15, Reddito Agrario 0,15

Foglio 34, Mappale 2027, Qualità seminativo, Classe 4, Superficie ha 00, Superficie are 06, Superficie ca 20, Reddito Dominicale 0,48, Reddito Agrario 0,48

Clausole sull'urbanistica (condoni), notizie ex art. 173 quater disp. att. C.P.C.: L'immobile RICADE nelle aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 artt. 136 e 157 STATALI: Decreto MBC 22/07/0977 codvin 200073. L'immobile RICADE nelle aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili d.Lgs. 59/90 e agg.succ. L'immobile RICADE in fascia costiera D.Lgs. n. 42/2024 art. 143, fasce 150 m dai fiumi D.Lgs. n.42/2024 art. 142, beni identitari P.P.R. (aree dell'organizzazione mineraria). L'immobile RICADE in Rischio idraulico Ri1 Aree a rischio idraulico moderato, Danno potenziale D2, Pericolo idraulico Hi1 Aree a pericolosità idraulica moderata, Pericolo geomorfologico Hg1 Aree a pericolosità da frana moderato, Rischio geomorfologico Rg1 Aree a rischio moderato. L'immobile RICADE in Beni paesaggistici Fascia costiera art. 143, aree produttive storiche (aree dell'organizzazione mineraria). L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli. Per tutti i dettagli si fa riferimento alla documentazione in atti ed agli accertamenti effettuati dall'Ingegnere Simona Mereu per quanto riportato ad eventuali abusi e/o difformità (clausole sull'urbanistica/condoni) il tutto come meglio indicato nella relazione del citato CTU depositata agli atti della procedura esecutiva.

Gravami (ipoteche volontarie, pignoramenti...):Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti:

1) Trascrizione DOMANDA GIUDIZIALE Revoca atti soggetti a trascrizione rep. 5373/2017 del 05/04/2017 - reg. part. 8035 reg. gen. 10728 del 13/04/2017 gravante su: terreno censito al foglio 34 mappali 1993-1996-2000-2001-2004-2021-2027, annotata a margine dell'atto Rogito Casti rep. 18100/6890 del 01/07/2014 trascritto in data 04/07/2014 reg. part. 12771 reg. gen. 16016. 2) DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del Tribunale di Cagliari del 22/05/2017 repertorio n. 8919, trascritto il 24/05/2017 registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116 gravante su: intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 44 particella 1595; intera proprietà del terreno censito al foglio 34 mappali 1993-1996-2000-2001-2004-2021-2027 ed altri immobili annotato in data 09/07/2020 registro generale n. 15814 registro particolare n. 1945 per SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA del Tribunale di Cagliari del 20/05/2020 repertorio n.1141.

**al valore d'asta di Euro 352.000,00 per il Lotto 1 - Locale commerciale**

**Euro 200.960,00 per il Lotto 2 - Locale commerciale e deposito**

**Euro 237.760,00 per il Lotto 3 - Fabbricato ad uso abitazione.**

**Euro 75.904,00 per il Lotto 5 - Terreni edificabili.**

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **minima Euro 264.000,00 per il Lotto 1 - Locale commerciale**

**Euro 150.720,00 per il Lotto 2 - Locale commerciale e deposito**

**Euro 178.320,00 per il Lotto 3 - Fabbricato ad uso abitazione.**

**Euro 56.928,00 per il Lotto 5 - Terreni edificabili.**

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

**Euro 10.000,00 per il Lotto 1 - Locale commerciale**

**Euro 6.000,00 per il Lotto 2 - Locale commerciale e deposito**

**Euro 7.000,00 per il Lotto 3 - Fabbricato ad uso abitazione.**

**Euro 2.000,00 per il Lotto 5 - Terreni edificabili.**

## **FISSA**

termine agli interessati all'acquisto sino alla **data del 17/11/2026, 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,

## **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**

#### **Art. 12 - Contenuto dell'offerta**

**1)** L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

**2)** Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'*International Organization for Standardization*.

**3)** L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

**4)** L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

**5)** L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica

certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6) I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1) L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).

2) Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3) Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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 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), andrà versata esclusivamente con bonifico intestato a "TRIBUNALE DI CAGLIARI CC VASCA DELEGATO" – alle seguenti coordinate **IBAN IT 16 V 01030 04800 0000 03441200**; 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 40.000,00 per il Lotto 1 - Locale commerciale**  
**25.000,00 per il Lotto 2 - Locale commerciale e deposito**  
**25.000,00 per il Lotto 3 - Fabbricato ad uso abitazione.**  
**10.000,00 per il Lotto 5 - Terreni edificabili. :**

### Scaglioni di riferimento

- 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. Si precisa che il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto alla sospensione del periodo feriale;

**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

## **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 parteciperanno 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con modalità asincrona, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato 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 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](http://www.astegiudiziarie.it);

**3)** pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate Basic" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, 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 Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati.

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**

**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** (il termine non è 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 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;

**f-bis)** si rende noto agli offerenti che, ove, in fase di liberazione dell'immobile, il custode giudiziario rilevi all'interno del cespite la presenza di beni MOBILI estranei alla procedura esecutiva, lo stesso provvederà ad intimare alla parte tenuta al rilascio l'asporto di detti beni. Ove i beni mobili estranei all'esecuzione non vengano ritirati dalla parte tenuta al rilascio nei termini indicati nell'intimazione, i medesimi saranno considerati abbandonati ai sensi di legge. Ove i beni mobili rientrino nella categoria veicoli il custode giudiziario farà istanza al Giudice al fine di essere autorizzato allo smaltimento dei medesimi con costi a carico della procedura esecutiva. Ove, invece, i beni mobili appartengano ad altre categorie, a titolo meramente esemplificativo mobilio, stoviglie, elettrodomestici, materiali di risulta, rifiuti, etc....., il custode potrà procedere alla consegna dell'immobile all'aggiudicatario **nello stato di fatto in cui il bene si trova, nessuna spesa potrà essere imputata alla procedura esecutiva per l'asporto di detti beni che dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario;**

**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 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'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, 14/09/2026

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Tiziana Telmon

