TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Elisa Remonti

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2021 / R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

VII ESPERIMENTO

L'Avv. Salvatore Mistretta (c.f. MSTSVT92C10G203P), con studio in Sassari, Viale Umberto, 46 tel: 079-238140, fax: 079-238140, cell: 344-0647647, e-mail: tore.mistretta@gmail.com, pec: avv.salvatore.mistretta@pec.it, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Tribunale di Sassari con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 13.10.2022, comunicata via pec in data 13.10.2022 ed integrata in data 5.12.2022

AVVISA CHE

presso il suo Studio, in Sassari, Viale Umberto, 46, primo piano, il giorno **2 febbraio 2027, alle ore 10:00 e seguenti,** dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, meglio descritto in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e le vigente norme di legge per quanto non espressamente indicato, con la precisazione che in caso di **irregolarità urbanistiche,** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85 e/o D.M. 37/2008 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, DPR 380/01 ed art. 40, comma 6, L. 47/85, e precisamente:

LOTTO UNO

Bene 1

In Comune di Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC

Quota di 1/1 del diritto di proprietà sul complesso immobiliare identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 2, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1495, Qualità Ente Urbano, Graffato no al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 5, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 12, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 13, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 14, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 15, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 16, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 17, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 18, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 19, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 20, Categoria F3 - Fg. 2, Part. 1495, Sub. 21, Categoria F3

Bene 2

In Comune di Tergu (SS) - Via di Lottizzazione SNC

Quota di 1/1 del diritto di proprietà sul terreno identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1420, Qualità Seminativo Classe 3°

Regolarità edilizia

L'immobile identificato come bene 1 risulta realizzato in virtù di concessione edilizia n. 19 del 20.05.2008; concessione edilizia n. 38 del 25.11.2008 in variante della prima concessione

I beni presentano difformità edilizie sanabili e non e di tutto ciò si è tenuto conto nella perizia di stima depositata in data 20.10.2022.

Stato di occupazione: LIBERO

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Predda Niedda Sud Strada 43 n.5 Sassari, telefono 079.260228.

L'immobile potrà essere visionato prenotando la visita dal sito dell'I.V.G. o dal Portale delle Vendite Pubbliche

La vendita è soggetta ad imposta di registro

AL PREZZO BASE D'ASTA di Euro 236.250,00 (duecentotrentaseimiladuecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 177.187,50 (centosettantasettemilacentoottantasette/50)

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

Euro 4.000,00 (quattromila/00)

***

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati, inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione / attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Segreteria del professionista delegato nominato entro le ore 18:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. 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 nome del delegato alla procedura, la data della vendita, il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta. 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.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **IRREVOCABILE.**

CONTENUTO DELL'OFFERTA

1. **L'offerta deve contenere:**
   a) i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la partita I.V.A., la residenza, 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. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta.
   Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
   Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
   Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

   L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

   b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta con specificazione, in ipotesi di più offerenti, della misura delle quote dei diritti che ciascuno degli offerenti intende acquistare;

   c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente Avviso;

   d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;

   e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

2. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA ALTERNATIVA 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;

ALLEGATI ALL'OFFERTA

-Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

-ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, ovvero VAGLIA POSTALE CIRCOLARE, intestato a "Tribunale di Sassari" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione; ove l'offerta riguardi più lotti in via alternativa, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

-La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" o altre agevolazioni di legge, salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito della aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e della autorizzazione del Giudice Tutelare;

-Se il soggetto offerente è una società o altro ente iscritto in camera di commercio, copia del certificato del Registro delle Imprese (risalente a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla Società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA

-Partecipazione di soggetto terzo non offerente: esclusivamente un **Avvocato munito** di apposita **procura notarile**;
-Offerta presentata da un Avvocato **per persona da nominare** ex art.579 ultimo comma c.p.c.;
-Offerta formulata da più persone:
quando non tutti gli offerenti potranno essere presenti alla eventuale gara deve conferirsi **procura notarile ad un Avvocato.**

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di **presentazione di unica offerta valida**, il Professionista Delegato procederà come di seguito:
-se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
-se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
--ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
--siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** per l'acquisto del medesimo bene, il Professionista Delegato 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**, la aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
-maggior importo del prezzo offerto;
-a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
-a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
-a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
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.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, di cui il Delegato comunicherà le coordinate, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione**, (termine non soggetto a sospensione feriale), indicando nella causale: "**saldo prezzo lotto n. ".**

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 determinata e comunicata dal Delegato unitamente alle relative coordinate bancarie.
   L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva o, nel caso di cui al punto precedente, sul conto corrente dell'Istituto mutuante.
   L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del Decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli, nel caso di incapienza del conto corrente della procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori (comprese le imposte di cancellazione) sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

   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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, contestualmente all'aggiudicazione, dovrà comunicare al Professionista Delegato se provvederà direttamente, a propria cura e spese, a liberare l'immobile aggiudicato ovvero se intenda avvalersi del custode giudiziario a cura e spese della procedura.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA'

Pubblicazioni:

-**inserzione**, a cura del Professionista Delegato, sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (PVP) ai sensi degli artt. 490, comma 1, e 631 bis c.p.c.

-**pubblicazione sui siti internet**:
--www.astegiudiziarie.it
--www.tribunale.sassari.it
--www.ivgsassari.com
--www.astagiudiziaria.com
--www.sassari.astagiudiziaria.com
--www.astalegale.net

* * *

Sassari, 03.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Mistretta