

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
AVVISO DI VENDITA
DELEGATA A NOTAIO
(artt. 786, 788, 790, 791, 570 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto Notaio Dott. Giovanni Gorini con studio in Quartu Sant'Elena, in viale Colombo, 88, Vista l'ordinanza di delega, emanata ai sensi dell'art. 786 bis c.p.c. dal Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Dessì il giorno 23.01.2018, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili oggetto nel procedimento di divisione giudiziale, iscritto al n. 4093 del ruolo generale per l'anno 2016 e delegate al sottoscritto Notaio le relative operazioni,

Considerato che la seconda vendita, che si è tenuta il giorno 14/09/2022, è andata deserta, come risulta dal processo verbale a suo rogito del 14/09/2022 e che pertanto è necessario fissare una terza vendita ai sensi degli artt. e 591 c.p.c in esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di delega succitata e da ultimo dal Giudice Dott. Antonio Dessì in data 01.04.2025 e 09.10.2025

visti gli artt. 786, 788, 790, 791, 570 e 591-bis c.p.c.

AVVISA

1). che il giorno **14/01/2026** alle ore 9,00 presso il TRIBUNALE DI CAGLIARI, st. n. 85 I piano ala vecchia, si procederà alla vendita senza incanto in **unico lotto** dei bene oltre descritto, per il prezzo stabilito in **Euro 72.550,00** con offerte minime in aumento pari ad **Euro 2.100,00**, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

2) che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, a mani, personalmente o tramite delegato, presso il TRIBUNALE DI CAGLIARI, Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari (1° piano, ala nuova, stanza 61). **Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione**; l'offerta di acquisto può essere depositata anche da persona diversa dall'offerente;

3) che l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla vendita. Se l'offerente è coniugato e 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero se trattasi di società certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione**; pertanto, Ai sensi della Legge n. 132 del 6 agosto 2015, **il prezzo minimo di ammissibilità dell'offerta è di Euro 54.412,50**
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso il termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione)
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita nella medesima procedura in una stessa vendita, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

5) che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al TRIBUNALE DI CAGLIARI seguito dal N. della procedura, per un importo pari al **10%** del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà

trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase a titolo di fondo spese;

6) **che l'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno sopra indicato.

7) che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra indicato;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite;

8) che **qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta;**

9) che qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al valore dell'immobile come sopra indicato in misura non superiore ad un quarto dello stesso, la stessa sarà accolta laddove non vi sia una seria possibilità di conseguire una offerta superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in tale ultima ipotesi, infatti, **non si farà luogo alla vendita e il bene verrà assegnato ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c.**

10) che **qualora siano presentate più offerte,** il sottoscritto notaio inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta ed, in questo caso, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto notaio, quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire una offerta superiore con una nuova vendita, potrà disporre la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporre la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

11) tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, saranno effettuate dal Notaio delegato presso il suo studio e presso il Tribunale di Cagliari st. 85 I piano ala vecchia,

STABILISCE

che **in caso di aggiudicazione,** l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, entro **120 giorni** dalla aggiudicazione, secondo le seguenti modalità:

- mediante versamento sul conto corrente intestato al sottoscritto notaio seguito dal N. di procedura, le cui coordinate unitamente all'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, saranno comunicati all'aggiudicatario, se necessario, anche a mezzo pec o mail, con l'avvertenza che in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario verrà disposta la perdita della cauzione a titolo di multa.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà l'importo versato a titolo di cauzione.

AVVISA INOLTRE

A) che sulla base della Legge 28/02/1985 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni, dalla documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati dal CTU Arch. Carlo Alberto Maria Murtas, risulta che l'immobile oggetto di divisione è stato realizzato in epoca antecedente alle previsioni legislative di rilascio di ogni e qualsiasi forma di autorizzazione (Legge 06/08/1967 n°765), per cui risulta assente anche l'agibilità. Nell'immobile *de quo* non sono stati riscontrati abusi edilizi.

Il tutto come risulta dalla relazione del CTU delegato Arch. Carlo Alberto Maria Murtas, con allegate le planimetrie catastali cui si fa pieno riferimento.

B) che qualora nell'immobile oggetto di esecuzione sia stata riscontrata la presenza di abusi edilizi, le agevolazioni fiscali, eventualmente richieste dall'aggiudicatario, verranno **applicate solo qualora i sopra detti abusi siano sanabili;**

C) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

D) che la vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- E) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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.
- F) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate con spese e cura della procedura;
- G) che gli onorari relativi all'espletamento delle formalità di cui al superiore punto F, saranno a carico dell'aggiudicatario.
- H) che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia.
- I) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- J) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

- l'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
- 1) pubblicazione 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 sul *sito internet* www.astegiudiziarie.it ;
 - 3) pubblicazione sui *siti internet* Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita;

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Comune di Muravera: **piena proprietà** dell'appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato su due piani fuori terra, con accesso dalla Via Quattro Venti 48, composto di: ingresso, vano soggiorno, cucina, un bagno, due camere, due ripostigli ed un balcone, con annessa area cortilizia al piano terra, della superficie di circa metri quadri 16. Detto immobile è distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **Foglio 9 Mappale 1574 sub. 13**, Categoria A/2, Classe 1, vani 5,5, Rendita Catastale Euro 143,16 (l'appartamento) e al **Foglio 9 Mappale 1574 sub. 11**, Categoria F/1 (il cortile). L'immobile risulta libero.

Maggiori informazioni presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari

Cagliari, 10 ottobre 2025

Il Notaio delegato
Dott. Giovanni Gorini