

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. Edoardo Lecis, con studio in Cagliari, via Domenico Millelire, n. 1, vista l'ordinanza di delega, emanata ai sensi dell'art. 786 bis c.p.c., dal Giudice Dott.ssa Monica Mascia, il giorno 02/03/2023, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili oggetto nel procedimento di divisione giudiziale, iscritto al **n. 6333** del ruolo generale per l'anno **2017** e delegate al sottoscritto Notaio le relative operazioni,

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

AVVISA

1) che il giorno **20/05/2026** alle ore 09.30 presso lo studio del sottoscritto Notaio, in Cagliari, via Domenico Millelire, n. 1, si procederà alla vendita senza incanto in **unico lotto** del bene oltre descritto, per il prezzo stabilito in **Euro 159.960,00** con offerte minime in aumento pari ad **Euro 3.500,00**, 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 potranno essere presentate dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dovranno essere presentate in busta bianca chiusa, a mani, personalmente o tramite delegato, e, comunque, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, presso lo studio del sottoscritto Notaio, in Cagliari, via Domenico Millelire, n. 1.

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:

- 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; i) l'importo versato a titolo di cauzione; j) recapito di telefonia mobile, indirizzo mail e di posta elettronica certificata ove ricevere eventuali comunicazioni;
- 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.
- nel dettaglio, l'offerta dovrà contenere: 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**), il quale dovrà anche presentarsi alla vendita, e dovranno essere allegati il documento di identità valido e il 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 dovranno essere allegati anche il suo documento di identità e codice fiscale; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere allegata 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 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 119.970,00** ; d) la procura speciale

nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; e) la 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;

4) all'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile così intestato: **“Tribunale di Cagliari, proc. 6333/17 Edoardo Lecis”**, 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;

5) 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.

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;
- le 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,

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, termine non soggetto alla sospensione feriale, secondo le seguenti modalità:

- mediante versamento sul conto corrente intestato **“Tribunale di Cagliari, proc. 6333/2017 Edoardo Lecis”**, 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 Ing. Stefano Atzeni, risulta che l'immobile oggetto di divisione è stato edificato con Permesso di Costruzione del 08/05/1956 Prot. N. 761 Reg. N. 182 rilasciata dal Sindaco del Comune di Cagliari, riferimento Pratica Edilizia N° 32251, e risulta rilasciato il certificato di abitabilità in data 22/08/1957 Prot. N° 2158. Il CTU precisa che non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile e che, in base alle verifiche visive effettuate, si può affermare che non esistano abusi edilizi o irregolarità. Il tutto come risulta dalla relazione del CTU delegato Ing. Stefano Atzeni 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 nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" ai sensi dell'art. 490, comma I c.p.c.;
 2. inserimento, su rete internet sito www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita (di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima);
 3. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, 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 alla indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Comune di Cagliari, **piena proprietà** dell'appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo del maggior fabbricato con accesso dalla via Domenico Cimarosa n. 102, composto di: un ingresso con corridoio lungo che disimpegna su quattro vani, una cucina, un bagno ed un servizio.

La sopra descritta unità immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune alla Sezione A, **Foglio 19 Mappale 2650 subalterno 7**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 495,80.

L'immobile risulta occupato da un comproprietario.

Maggiori informazioni presso lo studio del sottoscritto Notaio.

Cagliari, 4 febbraio 2026

Il Notaio delegato
Dott. Edoardo Lecis