

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
COMMERCIALISTI DELEGATI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARIAVVISO DI VENDITA DELEGATA A COMMERCIALISTA
(nuovo rito) (artt. 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 197/2013 R.E.

La sottoscritta **Rag. Maria Gabriella Curto**, Commercialista Delegato alla procedura esecutiva intestata;

- Vista l'ordinanza di delega, emanata ex art. 591 bis c.p.c. il 25/05/2017 dal Giudice della Esecuzione, **Dott. Stefano Greco**, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo iscritto al n° **197** del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili per l'anno **2013** e delegate al sottoscritto le relative operazioni;
- Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA7^ VENDITA SENZA INCANTO

1. che il giorno **28/10/2025 alle ore 15:00** e seguenti, presso il Palazzo di Giustizia - Tribunale di Cagliari, Primo piano ala vecchia - Aula Collegiale stanza n° 11 si procederà alla **7^ VENDITA SENZA INCANTO** in **lotto unico** nel proseguo meglio descritto, per il **prezzo base di € 103.453,85 (centotremilaquattrocentocinquante/85)**, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: quota pari al 100/100 del diritto di piena proprietà del laboratorio sito in Comune di Gonnese, Via Fratelli Rosselli snc, piano T, identificato al N.C.E.U. al foglio 16, mappale 904, sub 9 (derivato dal sub.1), cat. C/3, classe 1, 442 mq, rendita catastale € 2.077,29;
2. che potranno essere presentate offerte anche inferiori al prezzo base, con ribasso non superiore al 25%, e così per un prezzo minimo di ammissibilità dell'offerta pari ad **€ 77.590,39 (settantasettemilacinquecentonovanta/39)**. Si precisa tuttavia che, ove l'offerta sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ed il bene verrà invece assegnato ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
3. che alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore;
4. che le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del Professionista Delegato Rag. M. Gabriella Curto sito in Cagliari nella Piazza Belgio n. 7 (previo appuntamento email curtogabri@tiscali.it oppure studiomg.curto@gmail.com – si precisa che nell'oggetto e nel corpo della email dovrà essere indicata esclusivamente la data della vendita) in busta chiusa entro le ore **13:00** del giorno precedente la data della vendita e cioè **entro il giorno 27/10/2025**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la

data della vendita. Nessun'altra indicazione – né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta;

5. che l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, email e/o Pec 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 udienza fissata per la 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 il 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 al prezzo minimo di ammissibilità indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque **non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**;

6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

7. 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 dalla medesima procedura in una stessa udienza, 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;

8. che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e della tessera sanitaria dell'offerente, una marca da bollo da euro 16,00, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al **"TRIBUNALE DI CAGLIARI – PR. ES. IM. 197 2013 RGE – DEL. CURTO"** (l'intestazione potrà essere abbreviata in "TRIB CA PR ES IM 197 2013 – DEL. CURTO") 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 **quale fondo spese**;

9. che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata e a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione. Nell'ipotesi di più soggetti per la medesima offerta, tutti dovranno presentarsi all'udienza sopra indicata e sottoscrivere il verbale di aggiudicazione;

10. che saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nella presente ordinanza;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite;

11. che, qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base, il Delegato aggiudicherà senz'altro l'immobile;

12. che, qualora sia presentata un'offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il Delegato aggiudicherà senz'altro l'immobile;

13. che, qualora siano presentate più offerte, il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con **rilancio minimo di € 5.200,00 (cinquemiladuecento/00)** e in questo caso verrà aggiudicato definitivamente il bene a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta ovvero all'offerente designato dal Giudice sulla base dell'offerta giudicata migliore ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

14. che, qualora sia stata presentata istanza di assegnazione del bene esecutato nel termine dei dieci giorni prima della data fissata per la vendita, se all'esito dell'esperimento non siano state presentate offerte o queste siano inferiori (anche all'esito della gara tra più offerenti) al prezzo base, l'immobile sarà assegnato al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è stata presentata, fissando il termine di 120 giorni per il conguaglio;

15. che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice della Esecuzione, saranno effettuate dal Delegato,

STABILISCE

che in caso di aggiudicazione l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita oltre agli onorari spettanti al Delegato per l'espletamento, presso la Conservatoria, delle formalità conseguenti al decreto, con le seguenti modalità:

- entro il termine di versamento del saldo prezzo indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il Delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare per "saldo prezzo" e per "fondo spese" e le relative modalità;
- entro il termine di versamento del saldo prezzo indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il "saldo prezzo" mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al "TRIBUNALE DI CAGLIARI – PR. ES. IM. 197 2013 RGE – DEL. CURTO" come verrà comunicato dal Delegato, e consegnando allo stesso copia della contabile rilasciata dall'Istituto di credito;
- entro il termine di versamento del saldo prezzo indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare al Delegato il "fondo spese" mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al "TRIBUNALE DI CAGLIARI – PR. ES. IM. 197 2013 RGE – DEL. CURTO". Il fondo spese verrà utilizzato per il pagamento delle imposte, dei diritti, degli oneri di trascrizione del decreto di trasferimento e degli onorari del Delegato a carico dell'aggiudicatario;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione.

AVVISA

a) che, in base alla legge 28/02/85 n° 47 e successive modif. e integr., dalla documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. incaricato, Ing. Pierluigi Careddu, risulta che:

- ✓ il C.T.U. precisa che *"l'intero edificio, destinato a magazzino-garage (come indicato nella **Concessione Edilizia** n°37 del 22/07/1994 di variante alla **Concessione Edilizia** n°87 del 04/05/1992), laboratorio artigianale (come segnato nella planimetria in atti presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Cagliari), laboratori per arti e mestieri (come riportato nella Ipoteca Volontaria 8256/731 del 19/02/2003 e nella ipoteca legale 31340/5577 del 29/09/2009), al piano seminterrato, ed alla residenza nei restanti tre piani, è ubicato nel Comune di Gonnese, Via Fratelli Rosselli, nell'isolato delimitato dalla stessa Via F. Rosselli, dalla Via Garibaldi e dal Vico Il Matteotti"* (per completezza di informazione si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui alla relazione peritale pag. 16 e ss);
- ✓ il C.T.U. evidenzia che al tempo della redazione della relazione peritale datata marzo 2015 *"l'immobile in perizia è costituito da un ampio locale di 442 m² al piano terra con W.C. e ingresso dalla Via Fratelli Rosselli snc. (...) Delle quattro vetrare indicate in progetto, con affaccio sulla Via Fratelli Rosselli (di cui una con ingresso carrabile), quella a ridosso del Vico Il Matteotti è stata murata, mentre il W.C. risulta un unico ambiente con una sola finestra"* (per completezza di informazione si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui alla relazione peritale pag. 17);
- ✓ il C.T.U. osserva che al tempo della redazione della relazione peritale datata marzo 2015 *"l'unità immobiliare pignorata, costituita da un ampio locale di 442 m² al piano terra con W.C. e ingresso dalla Via Fratelli Rosselli snc, risulta **regolarmente accatastata**. (...) Il bene pignorato, secondo lo strumento urbanistico vigente, ricade nella Zona Territoriale Omogenea "B70" completamente"* (per completezza di informazione si rimanda alla relazione peritale pag. 18 e ss);
- ✓ il C.T.U. rileva che al tempo della redazione della relazione peritale datata marzo 2015 *"il confronto tra gli elaborati progettuali, forniti dall'Ufficio Archivio del Comune di Gonnese, e lo stato di fatto, ha evidenziato la presenza delle seguenti difformità: attualmente il locale risulta frazionato in più ambienti con pareti in cartongesso intonacate e tinteggiate, provvisto di un ampio soppalco in metallo, e delle quattro vetrare indicate in progetto, con affaccio sulla Via Fratelli Rosselli (di cui una con ingresso carrabile), quella a ridosso del Vico Il Matteotti è stata murata, mentre il W.C. risulta un unico ambiente con una sola finestra. Le difformità riscontrate possono essere **regolarizzate** riportando lo stato di fatto allo stato di progetto dietro pagamento di una ammenda che, comprensiva delle spese per la documentazione tecnica, può essere stimata in € 2.000,00, oltre alle somme necessarie per i lavori"* (per completezza di informazione si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui alla relazione peritale pag. 19 e ss);
- ✓ il C.T.U. evidenzia che *"trattandosi di unità immobiliari facenti parte di un edificio, si ravvisano vincoli condominiali"* (per completezza di informazione si rimanda alla relazione peritale pag. 21);
- ✓ il C.T.U. certifica che l'unità immobiliare pignorata ha classe energetica G (APE datata 06/03/2017);

Il tutto come meglio indicato nella relazione peritale del citato C.T.U. depositata agli atti della procedura esecutiva - con allegate le planimetrie catastali - elaborato peritale al quale si rimanda con il più ampio ed integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; l'elaborato peritale potrà/dovrà essere consultato dall'offerente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e sul sito Internet: <http://www.astegiudiziarie.it>;

AVVISA

- ✓ che il precedente Custode Giudiziario - attualmente sostituito dall'I.V.G. di Cagliari - in data 15/09/2016 ha provveduto a dare esecuzione, ai sensi dell'art. 605 c.p.c. e seguenti, all'ordine di rilascio emesso dal Tribunale di Cagliari in data 29/02/2016, reso esecutivo in data 04/03/2016;
- ✓ su invito del Giudice dell'Esecuzione, che in caso di aggiudicazione del bene pignorato, l'asporto e/o lo smaltimento dei beni mobili estranei all'esecuzione immobiliare e della documentazione, ivi presenti, dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario;

AVVISA

- a) 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;
- b) che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- c) 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;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, con oneri anticipati dall'aggiudicatario il quale, successivamente all'espletamento delle relative formalità, presenterà istanza di rimborso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;
- e) che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura dell'aggiudicatario, salvo non risulti nominato un custode giudiziario;
- f) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Oneri che verranno meglio individuati anche con riferimento alla possibile imposizione dell'IVA, laddove il soggetto esecutato fosse soggetto IVA;

g) che l'offerta è valida ed efficace anche per un prezzo non inferiore di oltre un quarto (75%) rispetto a quello sopra stabilito, ma l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia di importo inferiore al prezzo di riserva indicato nel presente avviso;

h) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 ed al Delegato alla Vendita;
- ✓ gli offerenti che in caso di aggiudicazione dovranno tempestivamente provvedere a formalizzare eventuali richieste di agevolazioni fiscali "prima casa" e/o "prezzo valore", consegnando debite dichiarazioni al professionista delegato alla vendita;

PUBBLICITA' LEGALE

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, primo 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;
- 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 giudiziarie, 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 ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.

Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI CAGLIARI, tel. 070/2299036, e-mail: ivg.visiteimmobili@tiscali.it

Cagliari, 23 luglio 2025

Il Commercialista Delegato

Rag. M. Gabriella Curto

