

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
AVVISO DI VENDITA
DELEGATA A NOTAIO
(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto Notaio Dott. Massimiliano Vadilonga con studio in Quartu S.Elena n. 238:

Vista l'ordinanza di delega, emanata ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Greco il giorno 26/5/2016, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo, iscritto al **n. 283** del ruolo generale delle esecuzioni civili per l'anno **2014** e vista l'Ordinanza in data 07.08.2023 con cui sono state delegate al sottoscritto Notaio le relative operazioni, Considerato che la dodicesima vendita, che si è tenuta il giorno 14.10.2025, è andata deserta, come risulta dal processo verbale a suo rogito del 14.10.2025 e che pertanto è necessario fissare una tredicesima vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c in esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di delega succitata, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e l'articolo 41 del D.Lgs 1/9/1993 n°385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia)

AVVISA

1). che il giorno **27/01/2026** alle ore 09:00 presso il TRIBUNALE DI CAGLIARI, Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni immobiliari (2° piano ala nuova stanza 61), si procederà alla vendita senza incanto in **due lotti** dei beni oltre descritto, per il prezzo stabilito in **Euro 22.600,00** con offerte minime in aumento pari ad Euro 1.300,00 per il **Lotto n. 1**, **Euro 60.140,00** con offerte minime in aumento pari ad Euro 3.500,00 per il **Lotto n. 2**, 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 (2° 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 16.950,00 per il lotto n. 1; Euro 45.105,00 per il Lotto n. 2**
- 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 ORDINARIO 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 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 dell'esecuzione, saranno effettuate dal Notaio delegato presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari,

STABILISCE

che **in caso di aggiudicazione,** l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro **120 giorni** dalla aggiudicazione, secondo le seguenti modalità:

- a) per la parte pari od inferiore all'importo della obbligazione di credito fondiario, all'Istituto di Credito Fondiario;
- b) per la eventuale parte residua, mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate unitamente all'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, saranno comunicati all'aggiudicatario dall'Ufficio Unico Notai, 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.

A tal fine,

IL NOTAIO DELEGATO

INVITA

l'Istituto di Credito Fondiario che ha effettuato il finanziamento di credito fondiario, a depositare presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari **non oltre il giorno fissato** per la vendita, un prospetto aggiornato delle somme richieste in base alla obbligazione di credito fondiario, in cui risultino chiaramente e distintamente elencati gli importi dovuti per capitale, per interessi e spese.

AVVERTE

- l'Istituto di Credito Fondiario che ha effettuato il finanziamento che, in difetto di tale adempimento, sarà disposto che il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione venga versato interamente mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e che la sua distribuzione verrà effettuata solamente dopo il completamento delle operazioni di espropriazione e con le modalità di cui agli articoli 596 e 598 del Codice di procedura civile;
- l'aggiudicatario, il quale non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento di cui all'art.41 V° comma Decreto Legislativo 1/9/1993 n. 385, versi direttamente alla banca che ha effettuato il finanziamento di credito fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dalla medesima banca, come da prospetto depositato presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari, entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione (salvo termine inferiore indicato nell'offerta di acquisto).

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. Nicola Pennisi, risulta che gli

immobili oggetto di vendita sono stati edificati sulla base di Concessione Edilizia n.138 del 14/9/1978 e successiva in sanatoria n.9 del 11.8.1994. Entrambi gli immobili presentano abusi edilizi sanabili e non sanabili.

Il tutto come risulta dalla relazione del CTU delegato Ing. Nicola Pennisi, 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 nonne 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 a spese e cura della procedura;
- G) che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, a carico della procedura esecutiva, dovranno essere anticipate dall'aggiudicatario e, successivamente rimborsate dall'intestato Tribunale a seguito di formale richiesta da parte dell'aggiudicatario medesimo;
- 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

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

- 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 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.

Agli adempimenti pubblicitari di cui al punto 1) dovrà provvedere il professionista delegato; agli adempimenti pubblicitari di cui ai punti 2) e 3) dovrà provvedere, invece, la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa.;

DESCRIZIONE DEI BENI:

Lotto 1) In Comune di Gonnosfanadiga: **Piena proprietà** del laboratorio artigianale con accesso dalla Via Roma 97 composto da unico vano interno, con retrobottega utilizzo deposito, bagno, disimpegno al PT e da cantina al PS1, distinto al **Catasto Fabbricati alla Sezione F, Foglio 3, mappale 262 sub 2**, graffato **sub 4**, Categoria C/3, Classe 1, mq.108, RC € 217,53.

Lotto 2) In Comune di Gonnosfanadiga, **Piena proprietà** dell'appartamento ad uso civile abitazione al piano primo del maggior fabbricato con accesso dalla Via Roma 99, composto da: tre camere, bagno, ripostiglio, salone, cucina, terrazza, nonché piano secondo al grezzo. Detto immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del suddetto Comune alla Sezione F, Foglio 3, Mappale 262 sub 1**, Categoria A/2, Classe 4, vani 6,5, RC € 369,27.

Custode Giudiziario I.V.G. Cagliari tel. 0702299036, mail ivg.visiteimmobili@tiscali.it .

Maggiori informazioni presso la cancelleria delle esecuzioni e l'Ufficio unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari.

Cagliari, 14.10.2025

Il Notaio delegato
(Dott. Massimiliano Vadilonga)