

TRIBUNALE DI CAGLIARI

COMMERCIALISTI DELEGATI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A COMMERCIALISTA
IN PRESENZA DI CREDITORE FONDIARIO
(nuovo rito) (artt. 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 285/12 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 02/10/2014, dal Giudice della Esecuzione **Dott. Stefano Greco**, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo iscritto al n° 285 del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili per l'anno 2012 e delegate al sottoscritto le relative operazioni;
- Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA8^ VENDITA SENZA INCANTO

1. che il giorno **02/12/2025 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 **8^ VENDITA SENZA INCANTO** mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei **n. 2 lotti** nel proseguo meglio descritti:

Lotto 1: Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su **unità immobiliare ad uso civile abitazione**, sita in Comune di Santadi, Via Fontane n. 81, piano terra e primo piano (nella visura catastale aggiornata al 22/11/2023 è indicato il civico n.63), identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Santadi alla **Sezione Urbana E, Foglio 5, Particella 1416**, Cat. A/2, Classe 4, Vani 10, rendita catastale € 506,13, **per il prezzo base di € 48.018,64** (**quarantottomiladiciotto/64**);

Lotto 2: Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su **unità immobiliare a destinazione laboratorio artigianale**, sita in Comune di Santadi, Via Fontane, piano terra (nella visura catastale aggiornata al 22/11/2023 è indicato il civico n.81), identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Santadi alla **Sezione Urbana E, Foglio 5, Particella 2672**, Cat. C/1, Classe 8, Consistenza 33 m², rendita catastale € 395,40, **per il prezzo base di € 19.745,98** (**dicianovemilasettecentoquarantacinque/98**).

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 a:

Lotto 1: € 36.013,98 (trentaseimilatredici/98);

Lotto 2: € 14.809,48 (quattordicimilaottocentonove/48).

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 mail 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**

01/12/2025. 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. 285 2012 RGE – DEL. CURTO"** (l'intestazione potrà essere abbreviata in "TRIB CA PR. ES. IM. 285 2012 RGE – 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**:

Lotto 1: € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00);

Lotto 2: € 1.000,00 (mille/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 congruaglio;

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 – essendo presente, nella procedura esecutiva, un creditore fondiario per cui risulta operante il disposto dell'art. 41 del D.Lgs. 10/09/93 n. 385 - 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 direttamente all'Istituto di credito il "saldo prezzo" come comunicato dal Delegato, consegnando allo stesso Delegato, entro i 10 giorni successivi al pagamento, 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 a "TRIBUNALE DI CAGLIARI – PR. ES. IM. 285 2012 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. Giorgio Cofano, risulta che:

- ✓ in relazione al lotto n.1, alla data della redazione della relazione peritale del 03/02/2014, il C.T.U. precisa che *"in seguito al rilievo dell'immobile (allegato 1) risulta che lo stato attuale **non è conforme** né alla planimetria catastale né agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi essendo stati realizzati alcuni volumi ulteriori in posizione adiacente al corpo di fabbrica autorizzato. (...) L'identificazione catastale e la relativa planimetria **non sono coerenti** con la toponomastica e la consistenza attuali dell'immobile: è indicato il civico 63 al posto dell'attuale 81 e sono presenti delle difformità, che si identificano come **abus**i, meglio descritte nella risposta al quesito 6) (cfr perizia 03/02/2014 pagg. 5 e 8);*

- ✓ in relazione al lotto n.1, alla data della redazione della relazione peritale del 03/02/2014, il C.T.U. osserva che *"L'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile in zona B di completamento, sottozona B1 – completamento intensivo. (...) L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio della **Licenza di costruzione** n°2 del 20/03/1971 (allegato10). Successivamente il Comune di Santadi ha rilasciato la **Concessione edilizia** n° 32 del 23/04/1977 (allegato 11) relativa alla costruzione di una scala esterna sul prospetto principale lato Via Fontane. Infine, in data 21/03/2003 è stata rilasciata l'**Autorizzazione Edilizia** n°27 (allegato 12) relativa ai lavori di "sostituzione gronde, rimozione parapetto esistente in ferro battuto ed installazione del nuovo in laterizio forato, ripristino intonaco esterno e relativa tinteggiatura". Il confronto tra lo stato attuale e la documentazione disponibile consente di affermare che esistono **differenze sostanziali** tra gli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione n.2 ed il rilievo effettuato. Essi consistono nell'ampliamento del solo piano terra in corrispondenza del prospetto posteriore, con realizzazione di un ulteriore soggiorno, di un ripostiglio, di una cucina e di un deposito. Sono, inoltre, presenti **difformità** nella distribuzione interna degli ambienti. La realizzazione di tale corpo di fabbrica ha determinato un incremento complessivo della superficie netta pari a 39,40 m², di cui 28,35 m² di superficie abitabile e 11,05 di superficie non residenziale; il corrispondente aumento di volume è pari a 130 m³. (...) La legislazione di riferimento (D.L. 30/09/2003 n. 269, L.R. 26/02/2004 n. 4 e L.R. 11/05/2004 n. 6) consente la sanabilità delle opere che non "abbiano comportato l'ampliamento del manufatto originario nella*

misura superiore a 250 m³". Alla luce di tali considerazioni e sulla base del quadro normativo, il C.T.U. ritiene che le opere realizzate abusivamente possano beneficiare del Condono Edilizio del 2003" alla luce della normativa vigente al tempo della redazione della perizia. Inoltre, il CTU osserva che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile sono pari a circa Euro 8.000,00 - importo detratto dal valore di mercato dell'immobile quantificato dal C.T.U. alla data della redazione della relazione peritale 03/02/2014 - (cfr perizia 03/02/2014 pagg. 8 e ss);

✓ *in relazione al lotto n.1, il C.T.U. osserva che al tempo del sopralluogo avvenuto in data 03/12/2013, l'immobile non era libero ma era occupato dalla moglie e dal figlio del debitore. Si precisa che nelle more della procedura il debitore è deceduto ma al momento della redazione della relazione peritale non risulta ancora registrata la relativa dichiarazione di successione a favore degli eredi;*

✓ *in relazione al Lotto 1: Classe Energetica "D" (cfr APE datata 12/01/2015);*

✓ *in relazione al lotto n.2, alla data della redazione della relazione peritale 03/02/2014, il C.T.U. rileva che "in seguito al rilievo dell'immobile (allegati 2 e 3) risulta che il suo stato attuale è **conforme** a quanto rappresentato sia nella planimetria catastale che negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi" (cfr perizia 03/02/2014 pag. 14);*

✓ *in relazione al lotto n.2, alla data della redazione della relazione peritale 03/02/2014, il C.T.U. evidenzia che "l'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile in zona B di completamento, sottozona B1 – completamento intensivo". Dall'analisi dei dati relativi all'immobile pignorato alla luce della normativa vigente al tempo della redazione della perizia il C.T.U. precisa che "l'immobile nella sua configurazione attuale è il risultato di diversi interventi edilizi; il corpo di fabbrica originario è stato edificato in data anteriore al 30/01/1977 (come si evince dagli atti acquisiti presso il suddetto ufficio tecnico). In data 10/06/2003 il Comune di Santadi ha rilasciato la **Concessione Edilizia n°12** relativa alla ristrutturazione ed al cambio di destinazione d'uso di tale fabbricato a laboratorio artigianale per la produzione di insaccati. Successivamente il Comune di Santadi ha rilasciato la **Concessione Edilizia n°48** del 03/12/2004 in variante alla succitata Concessione Edilizia n° 12. Infine, in data 08/03/2006 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n°12** (allegato 13) per la realizzazione dell'ampliamento del laboratorio artigianale. Il C.T.U. precisa che l'immobile oggetto di esecuzione è costituito dall'intero ampliamento e da una porzione del fabbricato originario. Il confronto tra lo stato attuale e la documentazione disponibile consente di affermare che esiste una **totale corrispondenza** tra il progetto approvato ed il rilievo*

effettuato. La potenzialità edificatoria del lotto è regolata dalle indicazioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale (conforme alla delibera del Consiglio Comunale n°2 del 09/02/2009 e alla verifica di coerenza della R.A.S. Assessorato Enti Locali Finanze ed Urbanistica, det. n°1821/D.G. del 11/08/2009 – pubblicazione BURAS in data 12/09/2009 n°27 parte terza) e dalle relative Norme di Attuazione. (...) Il lotto in esame ha una superficie pari a 308 m² (allegati 2 e 3); ad essa corrisponde un volume edificabile complessivo di 616 m³. La porzione del maggior fabbricato che insiste sul lotto oggetto di esecuzione occupa un volume di circa 95 m³, inferiore al massimo consentito, con una capacità edificatoria residua, quindi, pari a circa 520 m³ (cfr perizia 03/02/2014 pagg. 16 e 17);

- ✓ in relazione al lotto n.2, il C.T.U. osserva che al tempo del sopralluogo, avvenuto in data 03/12/2013, l'immobile **non era libero** ma era occupato dal figlio del debitore, il quale all'epoca del sopralluogo esercitava un'attività commerciale all'interno del laboratorio. Si precisa che nelle more della procedura il debitore è deceduto ma al momento della redazione della relazione peritale non risulta ancora registrata la relativa dichiarazione di successione a favore degli eredi;
- ✓ in relazione al lotto n.2: Classe Energetica "E" (cfr APE datata 12/01/2015).

Il tutto come meglio indicato nella relazione peritale del citato C.T.U. datata 03/02/2014 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>;

- b) 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;
- c) 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;
- d) 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;

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) 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;

i) 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;

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio auto-rizzato 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.

Cagliari, 01 ottobre 2025

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Commercialista Delegato
(Rag. Maria Gabriella Curto)

ASTE GIUDIZIARIE®

Gabriella

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®