



TRIBUNALE DI CAGLIARI

UFFICIO COMMERCIALISTI DELEGATI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

DELEGATA A COMMERCIALISTA SENZA INCANTO

 ***** **

Il sottoscritto Dott. Massimo Mannella, Commercialista Delegato alla procedura esecutiva intestata;

Vista l'ordinanza di delega, emanata ex art. 591 bis c.p.c., il 04.11.13, dal Giudice della Esecuzione Dott. Enzo Lucchi, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo iscritto al n° 380 del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili per l'anno 2005 e delegate al sottoscritto le relative operazioni;
 Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591.bis c.p.c.,

AVVISA

VENDITA SENZA INCANTO

- che il giorno **27/11/2025** alle ore **15:00** e seguenti, presso lo studio del Delegato in via Palabanda 12 Cagliari si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti lotti oltre descritti, per il prezzo base di:

LOTTO N.1 PREZZO BASE euro 523.042 aumento minimo euro 12.000

LOTTO N.2 PREZZO BASE euro 221.398 aumento minimo euro 5.000

mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.:

L'indicazione del prezzo non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita ai sensi della legge n.132 del 6 agosto 2015, 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.; Il prezzo di offerta minima sarà il seguente:

LOTTO N.1 PREZZO euro 392.282

LOTTO N.2 PREZZO euro 166.049

LOTTO N.1: in Comune di Sestu, piena proprietà di:

- capannone industriale realizzato fuori terra all'interno di un lotto di mq.3.050, ubicato sulla strada S.S.131 al Km11,800, composto da area esposizione,

deposito tre uffici, due bagni; censito catasto dei fabbricati del suddetto comune al foglio 25, mappale 835, sub 1 Categoria D/8.

- Alloggio custode soprastante l'immobile di cui sopra, ubicato sulla S.S.131 al Km.11,800, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre vani utili e due bagni. Detto immobile e' censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al Fg.25, mapp.835, sub 2, Cat. A/3
- Terreno della superficie di mq.242, ubicato sulla S.S. 131 Km.11,800, distinto al catasto terreni del predetto comune al Fg.25 mapp. 730-732 e 734. L'intero lotto veniva valutato euro 1.460.000.

LOTTO N.2: in Comune di Quartu sant'Elena piena proprieta' di:

- Capannone a destinazione artigianale, ubicato nella via dell'autonomia regionale sarda, composto da ingresso, locale artigianale, tre uffici e bagno; detto immobile e' censito al catasto dei fabbricati del suddetto comune al Fg.15, mapp.265, sub.2 cat.C/3 superficie 788mq.
- Alloggio custode sito al paino terra, ubicato nella via dell'autonomia regionale sarda, composto di veranda, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno; detto immobile e' censito nel catasto dei fabbricati del suddetto comune al Fg.15, mapp.265, sub.1, cat.A/3 vani 4,5. L'intero lotto e' stato valutato euro 618.000

che alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore;

che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Delegato in via Palabanda 12 Cagliari entro le ore **13.00** del giorno precedente la data della vendita e cioè entro il giorno **26/11/2025** sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente 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;

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 un'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 indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (**termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**); l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili 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; che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura (**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI REG.ES. 380/05 LOTTO N. ____**) 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; che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata; che saranno dichiarate inefficaci: > le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione; > le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra indicato; > le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite; che, qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile come sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta; che, qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra indicato, ma inferiore all'offerta di cui al punto precedente, la stessa sarà accolta se non vi sia dissenso del creditore procedente;

che, qualora siano presentate più offerte, il sottoscritto Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con rilancio minimo di € 2.500 ed, in questo caso, verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto Delegato potrà disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure procederà alla vendita all'incanto; 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 sottoscritto Delegato presso il suo studio in via Palabanda 12 Cagliari

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 commercialista delegato per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni, dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione), entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione, il professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario anche via pec, l'importo delle somme da versare a saldo prezzo e per fondo spese e le relative modalità;

- Entro il termine di 120gg, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista Delegato il "saldo prezzo" mediante assegno circolare non trasferibile intestato **"TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI REG.ES.380/05 – LOTTO N. ___"**
- Entro il medesimo termine di 60gg, l'aggiudicatario dovrà versare al professionista Delegato il "fondo spese" mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Dottor Massimo Mannella – Delegato Reg.Es.380/05"; il fondo spese verrà utilizzato per il pagamento delle imposte, dei diritti, degli oneri di trascrizione del decreto di trasferimento ed, infine, degli onorari del Delegato qualora l'espletamento delle formalità di cancellazione dei gravami e delle ipoteche presso la Conservatoria venga svolto direttamente dallo stesso professionista.
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione.

AVVISA

- 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. Fabrizio Porcedda risulta che gli immobili oggetto di vendita sono meglio descritti, relativamente alle concessioni edilizie ed eventuali abusi sanabili o meno, nella perizia depositata in data 04.07.2007 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, elaborato peritale che potrà/dovrà essere consultato dall'offerente sul sito Internet: <http://www.astegiudiziarie.it>;

- 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;
- 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ' LEGALE IN TUTTE LE IPOTESI DI VENDITA

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo del Tribunale Ordinario di Cagliari;

inserimento, su rete internet sito PVP PORTALE VENDITE PUBBLICHE almeno 45 giorni prima della udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c. (o della data dell'incanto), di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima; pubblicazione, Astegiudiziarie.it, da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla data della vendita senza incanto (o della data dell'incanto);

il presente avviso sarà, altresì, comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.;

Cagliari 22/07/2025

IL COMMERCIALISTA DELEGATO

(Dott. Massimo Mannella)

Dottor Massimo Mannella