

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

Il sottoscritto Notaio Dott. Giuditta Grilletti con studio in Sant'Antioco, Piazza Umberto 11/A, Vista l'ordinanza di delega, emanata ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Donatella Aru il giorno 16/10/2008, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo, iscritto al n. 389 del ruolo generale delle esecuzioni civili per l'anno 2006 e vista l'ordinanza con cui sono state delegate al sottoscritto Notaio le relative operazioni in data 23.03.2023, Considerato che la ventunesima vendita, che si è tenuta il giorno 14.05.2024, si è conclusa con l'aggiudicazione del lotto n. 2 e che con decreto del 10.06.2025 il Giudice dell'esecuzione ha dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario disponendo la fissazione del successivo esperimento *al prezzo del tentativo svolto o al prezzo dell'aggiudicazione revocata se superiore al prezzo base dell'ultimo tentativo*, risulta necessario fissare una ventiduesima 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.

AVVISA

- 1) che il giorno **04/11/2025** 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 **unico lotto** dei beni oltre descritti, per il prezzo stabilito in **Euro 93.500,00** con offerte minime in aumento pari ad Euro 3.000,00 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 minorenni 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 70.125,00 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 dei 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'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, entro **120 giorni** dalla aggiudicazione, secondo le seguenti modalità:

- 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.
- 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 dai CTU Ing. Luigi Rossini, risulta che il maggior fabbricato, di cui quanto oggetto di esecuzione è parte, è stato realizzato sulla base della Concessione di Costruzione N. 454 in data 21.12.1982 e successiva Autorizzazione Edilizia N. 2067 in data 05.10.1998. Relativamente all'immobile di cui al **lotto n°2**, sono stati riscontrati una serie di abusi edilizi (compiutamente descritti nella relazione peritale) che, sulla base delle risultanze peritali del nominato CTU, sono sanabili in quanto rientranti nelle previsioni di sanabilità di cui alla Legge 28/02/1985 n° 47, per il che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, 6° comma della Legge suddetta, ovvero attraverso presentazione della domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla data del decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione.

Il tutto come risulta dalla relazione dei CTU delegato Ing. Luigi Rossini, 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 a spese e cura della procedura;
- G) che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, a carico della procedura esecutiva, dovranno essere anticipate dell'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, Kijiji.it – GRUPPO EBAY, 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 dle sito internet ww.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 n°2) In Comune di Monastir: **piena proprietà** dell'appartamento ad uso civile abitazione disposto su quattro livelli, avente accesso dalla via Michelangelo n. 25/A e dalla via Cangiau De Domu n. 8, composto di: cantina/garage, bagno e ripostiglio al piano seminterrato; vano scala, loggiato e cortile al piano terra; soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due balconi al piano primo; salotto, due locali e terrazza al piano secondo. Detto immobile è distinto nel Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al **Foglio 12 Mappale 2720 sub 2** Categoria A/2, Classe 7, vani 10, Rendita Catastale € 645,57.

CUSTODE GIUDIZIARIO IVG 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, 25 giugno 2025

Il Notaio delegato
(Dott. Giuditta Grilletti)