TRIBUNALE DI CAGLIARI

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° 391/1999 R.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G., 070/2299036 - ivg.visiteimmobili@tiscali.it

****

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe Marongiu**, con studio in Cagliari, Via Costantinopoli n.42, piano primo, tel. 070/4560865 - e-mail: studio@studiomarongiu.it - posta certificata: giuseppe.studiomarongiu@pec.it, Professionista Delegato alla procedura esecutiva intestata,

- Vista l'ordinanza di delega, emanata ex art. 591 bis c.p.c., il 25/11/2008, dal Giudice della Esecuzione **Dott.ssa Claudia Belelli,** con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo iscritto al **n° 391** del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili per l'anno **1999** e delegate al sottoscritto le relative operazioni;
- Viste le successive integrazioni e modifiche all'ordinanza di delega;
- Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

VENDITA SENZA INCANTO

1. che il giorno **23 settembre 2025 alle ore 12:00** e seguenti, presso lo studio del delegato, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** in n. **1 lotto**, nel proseguo meglio descritto, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.:

   Lotto 1: Azienda serricola sita in comune di Uta, località San Tomaso censita al Catasto terreni al foglio 20, mappali 91, 92, 115, 116 e 191 e al foglio 26, mappali 4, 5, 6, 14, 17, 18, 19, 20, 53, 104 e 105, composta da terreni, serre, fabbricato appoggio, cella frigorifero, locale di sgombero, magazzino, deposito, tettoia ricovero attrezzi, fabbricato deposito-ufficio, deposito attrezzi, tettoia foraggi, alloggio bestiame, superficie complessiva dei terreni mq 80.630.

   Prezzo base € 82.300,00 (euro ottantaduemilatrecento/00). **Aumento minimo non inferiore a € 4.100,00** (euro quattromilacento/00).

   Stato di occupazione dell'immobile: occupato.
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 **€ 61.700,00** (euro sessantunomilasettecento/00);

   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 delegato, in busta chiusa entro le ore **13:00** del giorno precedente la data della vendita e cioè **entro il 22/09/2025.** 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. 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 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**;
   - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
6. 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;
7. 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** 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;
8. che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata e a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione;
9. 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;
10. che, qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base, il Delegato aggiudicherà senz'altro l'immobile;
11. 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;
12. che, qualora siano presentate più offerte, il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con **rilancio minimo come sopra indicato** 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.;
13. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(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;

14. che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., saranno effettuate dal Delegato presso il suo studio.

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, l'originale della quietanza 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 assegno circolare non trasferibile intestato **"Proc. Es. 391/1999 – Dr. Giuseppe Marongiu**" o a mezzo bonifico bancario secondo le modalità comunicate dal Delegato. 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;
- il termine massimo di 120 per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, non è soggetto alla sospensione nel periodo feriale;
- 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 **Geom. Gianfranco Masala** emergono abusi che non possono essere soggetti a sanatoria, come meglio specificato alle pagine 12 e 13 della perizia del 17/04/2009 (Aggiornamento di stima); l'elaborato peritale potrà essere consultato dall'offerente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e sui siti Internet: http://www.astegiudiziarie.it e https://portalevenditepubbliche.giustizia.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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

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 il delegato 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.

PUBBLICITA' LEGALE

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

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, prima 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 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 all'indicazione del sito internet Www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni;

4) comunicazione, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c..

Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (piano secondo, ala nuova, stanza 80, torre A) e/o presso lo studio del professionista delegato.

Cagliari, 19/06/2025

Il Professionista Delegato

dott. Giuseppe Marongiu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009