



TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

PROCEDURA ESECUTIVA N° 427/2011 R.E.

La sottoscritta **Dott.ssa Carolina Casu**, Commercialista Delegato alla procedura esecutiva intestata;

- Vista l'ordinanza di delega, emanata ex art. 591 bis c.p.c., il 14.12.2015, dal Giudice dell'Esecuzione con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo iscritto al **n° 427** del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili per l'anno **2011** e delegate alla sottoscritta le relative operazioni;
- Vista l'ordinanza emessa ad esito dell'udienza del 22.10.2024 con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il Delegato proseguisse con le operazioni di vendita;
- Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

VENDITA SENZA INCANTO

che il giorno **29 ottobre 2025 alle ore 12:00** e seguenti, presso lo studio del Professionista delegato, in Cagliari, Via Sonnino n.108, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del **Lotto 2** nel proseguo meglio descritto, per il **prezzo base di € 38.077,00**, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.:

LOTTO DUE: in Comune di Decimoputzu. Piena e perfetta proprietà. Fabbricato industriale al piano terra con corte esclusiva circostante di pertinenza, Località "Sa Mussurilia" in Bia Serra Gureu s.n., composto da serre, locali per lavorazione di prodotti fungicoli e impianti ittici, il tutto censito nel NCEU al **foglio 7, mappale 460**, categoria **D/10**, R.C. 6.000,06. Non è presente il Certificato di Agibilità nè la Dichiarazione di Conformità degli impianti.

Presenza di abusi non sanabili. L'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico, tuttavia può essere venduto nella situazione attuale a condizione che venga rimesso in pristino nello stato assentito in base alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.14, rilasciata in data 2 dicembre 2004 (pratica n.15/2003). Stato occupazione libero.

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 ad € 28.558,00**. 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.;

1. che alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore;
2. che le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso l'Ufficio Commercialisti Delegati in busta chiusa entro le ore **12:00** del giorno precedente la data della vendita e cioè **entro il 28 ottobre 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;
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 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;

1. 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;

2. 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 numero della procedura (**Tribunale Ordinario di Cagliari - R.Es. 427/2011 Lotto 2**) 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;

3. che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata e a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione;

4. 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;

1. che, qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base, il Delegato aggiudicherà senz'altro l'immobile;

2. 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;

3. che, qualora siano presentate più offerte, il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con **rilancio minimo di € 1.000,00** 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.;

4. 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 conguaglio;

5. che tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., saranno effettuate dal Delegato presso l'Ufficio Commercialisti Delegati per le Esecuzioni Immobiliari (stanza n° 25 – piano terra),

STABILISCE

1) il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura intestato **“Tribunale Ordinario Di Cagliari Procedura Esecutiva Immobiliare R.Es.n. 427/2011 Lotto 2”** i cui estremi e l'IBAN saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

3) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto precedente; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

AVVISA

1..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. Ing. Eleonora Rinaldi risulta che solo il Lotto Due non è stato realizzato in conformità al progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata. Tuttavia, gli abusi edilizi riscontrati, risultano sanabili ai sensi dell'Articolo 13 della L. n. 47 del 28/02/1985 e Articolo 16 della L.R. n. 23 del 11/10/1985, il tutto come meglio indicato nella relazione peritale del citato C.T.U. 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>;

1..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.

1..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;

1..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;

- 1..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;
- 1..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;
- 1..g) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- 1..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;
- 1..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, per il periodo di almeno 45 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;

Maggiori informazioni presso lo studio del Professionista Delegato e Custode Giudiziario dott.ssa Carolina Casu in Cagliari, Via Sonnino n. 108, telefono 070.6848841, email studiocasu.dott@tiscali.it, posta certificata carolina.casu@legalmail.it.

Cagliari, 20.07.2025

Il Commercialista Delegato

Dott.ssa Carolina Casu

