

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° 675/13 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 17/11/2016, dal Giudice della Esecuzione **Dott. Stefano Greco**, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo iscritto al n° 675 del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili per l'anno **2013** e delegate al sottoscritto le relative operazioni;
- Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA7^ VENDITA SENZA INCANTO

1. che il giorno **28/10/2025 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 **7^ VENDITA SENZA INCANTO** del **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 3: Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su unità immobiliare destinata a magazzino sita nel Comune di Cagliari, Via Platone, piano S1, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla **Sezione B, Foglio 2, Particella 1873, Sub 348**, Zona Cens. 3, Cat. C/2, Classe 1, Superficie Catastale 218 mq, Rendita Euro 641,75, **per il prezzo base di € 70.619,02 (settantamilaseicentodicianove/02);**

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 3 € 52.964,27 (cinquantaduemilanovecentosessantaquattro/27).

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 27/10/2025**. 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. 675 2013 RGE – DEL. CURTO"** (l'intestazione potrà essere abbreviata in "TRIB CA PR ES IM 675 2013 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 di:**

Lotto 3 € 3.600,00 (tremilaseicento/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 eseguito 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 congruaggio;

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 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, in base alle istruzioni che verranno indicate dal Delegato, il "fondo spese" mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato **"TRIBUNALE DI CAGLIARI – PR. ES. IM. 675 2013 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 integ., dalla documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. incaricato, Ing. Giorgia Melis, risulta che:

- ✓ in relazione al lotto 3, il C.T.U. precisa che *"l'immobile è ubicato nella frazione di Pirri in prossimità di parcheggi pubblici, Poste Italiane ed altre attività commerciali (...) si trova inserito all'interno di un complesso immobiliare, circondato da area cortilizia condominiale (...) risulta inserito all'interno di un contesto condominiale, costituito*

da un palazzo suddiviso in diversi blocchi con diversi accessi pedonali e carrabili, camminamenti e cortile pavimentati ed una piccola parte piantumata in corrispondenza dell'ingresso condominiale pedonale.

Costituiscono parti comuni anche gli ascensori dei vari blocchi ed i vani scala, come pure i corridoi e la viabilità delle parti destinate a parcheggio";

- ✓ in relazione al lotto 3, il C.T.U. evidenzia che "detto complesso **confina** sul lato sud con la Via Su Planu, sul lato nord con un percorso pedonale d'accesso allo stabile che parte dalla Via Socrate sino alla Via Platone, sul lato est confina in parte con la Via Socrate ed in parte con un'area edificata, mentre sul lato ovest confina con un'area edificata prospiciente la Via Platone";

- ✓ in relazione al lotto 3, il C.T.U. osserva che al tempo della redazione della relazione peritale datata 17/12/2015 "l'impianto elettrico risulta essere posticcio e quasi tutto "volante" (...) l'unità non è dotata di alcun impianto termico";

- ✓ in relazione al lotto 3, il C.T.U. precisa che l'immobile destinato a deposito, oggetto di esecuzione immobiliare "risulta edificato con **Concessione Edilizia** n°74/12, prot. 495 del 17/01/1985, successiva **Autorizzazione Edilizia** n°25/97A prot.499 del 13/01/1997, successiva **Autorizzazione Edilizia** n°82/98A del 03/02/1998 (...)
- L'intero complesso risulta essere stato edificato con **Concessione Edilizia** n°74/12, di cui al prot. 495 del 17/01/1985, successiva **Autorizzazione Edilizia** n°25/97A prot.499 del 13/01/1997, successiva **Autorizzazione Edilizia** n.82/98A del 03/02/1998"(per completezza d'informazione si rimanda a quanto espressamente indicato nella perizia in merito alla normativa urbanistica – pag.17 – ed alla regolarità edilizia – pag. 17 e seguenti);

- ✓ in relazione al lotto 3, il C.T.U. in merito alla corrispondenza catastale osserva che al tempo della redazione della relazione peritale datata 17/12/2015 "lo stato di fatto è **difforme** dalla planimetria catastale, in quanto all'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato un bagno dotato di antibagno. La presenza di servizi igienici **non è urbanisticamente compatibile** e per tanto devono essere demoliti" (per completezza d'informazione si rimanda a quanto espressamente indicato nella perizia in merito alla corrispondenza catastale – pag.17);

- ✓ in relazione al lotto 3, il C.T.U. in merito alla regolarità edilizia osserva che "in fase di sopralluogo si è riscontrata la **difformità** dell'immobile rispetto all'ultimo progetto approvato, in quanto costituito da un unico vano di grandi dimensioni con all'interno un bagno con antibagno, mentre nel progetto approvato tale ingombro era costituito da un corridoio che consentiva l'accesso a n°7 cantine di piccole dimensioni. Al fine di regolarizzare la situazione

sarebbe necessario uno studio progettuale per appurare se la nuova suddivisione rispetta i requisiti urbanistici ed igienico sanitari. Nel caso lo studio di fattibilità risulti rispettare dette caratteristiche sarà necessaria una pratica del tipo accertamento di conformità, meglio definita come "Opere eseguite in assenza di SCIA ai sensi dell'art.14, comma 2 della L.R. 8/2015". Invece in caso negativo sarà necessario realizzare le suddivisioni come previsto in progetto approvato. Nel primo caso i costi da sostenere sono (...) di circa 4.000,00 euro. Nel secondo caso invece sono (...) di circa 5.500,00" (per completezza d'informazione si rimanda a quanto espressamente indicato nella perizia in merito alla regolarità edilizia – pag.17 e seguenti);

- ✓ in relazione al lotto 3, il C.T.U. precisa che al tempo del sopralluogo, propedeutico alla redazione della relazione peritale datata 17/12/2015, l'immobile si presentava libero da persone ma ingombrato da scaffali con documenti e scatoloni vari;
- ✓ in relazione al lotto 3, quanto al **Certificato di agibilità**: dalla relazione peritale non emerge espresso riferimento al certificato;
- ✓ in relazione al lotto 3, quanto alla **Classe Energetica**: "G" – APE del 16/12/2015;
- ✓ quanto allo stato di occupazione si precisa che **nelle more** con comunicazione datata 12/06/2018 il **Custode I.V.G.** ha reso noto di aver "provveduto ad effettuare la liberazione degli immobili pignorati ed è in possesso delle chiavi".

Il tutto come meglio indicato nella relazione peritale del citato C.T.U. datata 17/12/2015, 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>;

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;

d) 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;

e) 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;

f) 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. Al riguardo si evidenzia che il soggetto esecutato della presente procedura è soggetto IVA;

g) 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;

h) 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 alla vendita;

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, 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 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.

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari tel. 070.2299036, MAIL IVG.VISITEIMMOBILI@TISCALI.IT

Cagliari, 23 luglio 2025

Il Commercialista Delegato

Rag. Maria Gabriella Curto

