

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A COMMERCIALISTA**
(nuovo rito) (artt. 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.)
PROCEDURA ESECUTIVA N° 83/1995 R.E.

Il sottoscritto **Dott. Edoardo Sanna**, Commercialista Delegato alla procedura esecutiva intestata;

- Vista l'ordinanza di delega emanata ex art. 591 bis c.p.c., il 09/10/2008, dal Giudice della Esecuzione, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo iscritto al n° 83/95 del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili per l'anno 1995 e delegate al sottoscritto le relative operazioni;
- Rilevato che la 1° vendita senza incanto del 18/06/2019, la 2° vendita senza incanto del 23/11/2021, la 3° vendita senza incanto del 19/05/2022, la 4° vendita senza incanto del 21/12/2022, la 5° vendita senza incanto del 11/05/2023 e la 6° vendita senza incanto dell'08/07/2025 sono andate deserte per mancanza di offerenti;
- Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA**7° VENDITA SENZA INCANTO**

1. che **giovedì 09/10/2025 alle ore 15:00** e seguenti, presso il Tribunale di Cagliari, sala aste - aula n° 11 (primo piano ala vecchia), si procederà alla **7° VENDITA SENZA INCANTO dei lotti** nel proseguo meglio descritti, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.:
 - **LOTTO n° 1:** in Comune di Quartu Sant'Elena, piena proprietà di civile abitazione nella Via De Muro n° 16, località Separassiu, costituita da appartamento al piano terra (ingresso, cucina, soggiorno, due ripostigli, bagno, tre camere, due loggiati, garage al grezzo, giardino), distinta al C.U. al foglio 14, mappale 1038, subalterno 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 157, superficie commerciale mq. 160, rendita catastale € 668,81. Risultano abusi edilizi non sanabili; **prezzo base € 42.500,00** (euroquarantaduemilacinquecento/00);
 - **LOTTO n° 2:** in Comune di Quartu Sant'Elena, piena proprietà di civile abitazione nella Via De Muro n° 16, località Separassiu, costituita da appartamento in corso di costruzione al piano primo (soggiorno/pranzo, bagno, due camere, giardino), distinta al C.U. al foglio 14, mappale 1038, subalterno 2, categoria F/3, superficie commerciale mq. 85, Risultano abusi edilizi sanabili; **prezzo base € 12.500,00** (eurododicimilacinquecento/00), già al netto degli oneri di sanatoria;
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 ad:
 - **LOTTO n° 1** € 31.875,00 (eurotrentunomilaottocentotantacinque/00);
 - **LOTTO n° 2** € 9.375,00 (euronovemilatrecentotantacinque/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, con marca da bollo, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio professionale del Delegato sito in Cagliari in Via Tel Aviv n° 81, in busta chiusa entro le ore **13:00** del giorno precedente la data della vendita e cioè **entro mercoledì 08/10/2025**. 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;

5. che l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e mail 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 dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale Ordinario di Cagliari seguito dal numero della procedura (**Tribunale Ordinario di Cagliari - R.E. 83/1995 – 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;

9. che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata e a 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:**

- € 2.200,00 per il lotto n° 1;
- € 700,00 per il lotto n° 2;

ed 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 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;
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 presso il Tribunale di Cagliari, sala aste - aula n° 11 (primo piano ala vecchia),

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 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, a mezzo mail, 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 il "saldo prezzo" ed il "fondo spese" secondo le modalità che verranno 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;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione.

Si avvisa che il termine per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione non è soggetto alla sospensione nel periodo feriale.

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 Ing. Gianluigi Corongiu risulta che per l'immobile di cui al lotto n°1 risultano abusi edilizi non sanabili (garage abusivo) e per l'immobile di cui al lotto n° 2 risulta essere stata presentata domanda di condono edilizio con abusi ricadenti nell'ambito delle disposizioni sul condono edilizio (L. 326/2003), il tutto come meglio indicato nella relazione peritale del citato C.T.U. depositata agli atti della procedura esecutiva in data 09/10/2007 - 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 sul sito Internet: <http://www.astegiudiziarie.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;

- 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;
- 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 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;
- 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.

L'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Maggiori informazioni presso il Delegato Dott. Edoardo Sanna, telefono 070/490790, mail studioedoardosanna@gmail.com.

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari – 070/2299036, mail ivg.visiteimmobili@tiscali.it.

Cagliari, 18/07/2025

Il Commercialista Delegato
(Dott. Edoardo Sanna)

