

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

Sez. I Civile – Volontaria Giurisdizione
Procedura V.G. 954/2020

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'Avv. Luigi Amat di San Filippo, con studio in Cagliari nella via Pasquale Cugia n. 43, posta certificata avv.luigi.amat@servicepec.it, curatore dell'eredità giacente di xxx (referente della procedura) dal Tribunale di Cagliari nominato in data 11.3.2020, assunzione incarico in data 1.7.2020, autorizzato alla vendita in data 24.4.2024 con decreto pubblicato in data 29.4.2024 e successive mm.ii.,

AVVISA CHE

il giorno **8.10.2025** presso lo studio notarile del dott. Ercole Bartoli, in Cagliari, viale Trieste n. 57, avrà luogo l'apertura delle buste e la successiva

VENDITA CON RILANCI IN PRESENZA**alle ore 16:30**

dei seguenti beni

LOTTO A: costituito dai beni: (i) locale in Quartucciu, via Cirenaica, identificato in Catasto foglio 9, mappale 2308, sub. 2, Cat. C/1, e subalterni 3 e 4, Cat. C/2; (ii) appartamento in Quartucciu, via Cirenaica, identificato in Catasto foglio 9, mappale 2308, sub. 7, Cat. A/2; (iii) appartamento in Quartucciu, via Cirenaica, identificato in Catasto foglio 9, mappale 2308, sub. 9, Cat. A/2; (iv) mansarda in Quartucciu, via Cirenaica, identificata in Catasto foglio 9, mappale 2308, sub. 10, Cat. C/2;

al valore d'asta di € 211.350,00 (duecentoundicimilatrecentocinquanta/00).

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di € 158.512,50 (centocinquantottomilacinquecentododici/50).

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: € 5.000,00 (cinquemila/00).



Gli immobili di cui al presente lotto sono ubicati e hanno tutti accesso dalla via Cirenaica, in Quartucciu (CA). Come indicato nella relazione tecnica dell'esperto estimatore nominato dal Tribunale intestato, geom. Pier Luigi Meloni, un immobile è oggetto di locazione (contratto stipulato in data 2.2.2018, registrato in data 28.2.2018 al n. 1057 – Serie 3T); un appartamento (sub. 9) risulta occupato da soggetto titolare del diritto di abitazione, inoltre per consistenza e destinazione d'uso risulta sostanzialmente rispondente alle planimetrie allegate alle Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 702 del 18.02.1991 e n. 436/A del 14.05.1992; rispetto alle planimetrie allegate alle suddette Concessioni sono state evidenziate dall'esperto alcune minime varianti interne, come ad esempio la diversa posizione del tramezzo tra cucina e soggiorno; nella parte esterna, mostra una maggior superficie della terrazza a livello; sono state riscontrate irregolarità urbanistiche circa la consistenza dei subalterni 2, 3 e 4, non essendo conformi ai nulla osta e alle licenze edilizie che hanno consentito l'edificazione del fabbricato e lo stesso per quanto riguarda le concessioni edilizie in sanatoria successivamente rilasciate. Sono stati riscontrati altresì aumenti di superficie coperta evidenziate dalle planimetrie dello stato attuale dei luoghi. Quanto al subalterno 7, per consistenza e destinazione d'uso, esso è risultato conforme al permesso di costruire "Nulla Osta" n. 1130 del 5.7.1958, avendo mostrato varianti interne da regolarizzare i cui costi sono precisati in perizia. In ordine al sub. 10 per consistenza e destinazione d'uso, il piano risulta totalmente difforme dalle planimetrie allegate alle Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 702 del 18.02.1991 e n. 436/A del 14.05.1992. Di tutte le citate circostanze e dei costi per la regolarizzazione dei beni immobili l'esperto ha tenuto conto in sede di stima del valore commerciale degli immobili.

Si invita, in ogni caso, all'attenta lettura della CTU.

LOTTO C: costituito dai beni: (i) terreni in Quartucciu, distinti in Catasto al foglio 7, mappali 99, 100, 110, 112, 114 e 308; (ii) terreno in Quartucciu, distinti in Catasto al foglio 7, mappale 133; (iii) terreno in Quartucciu, distinto in Catasto al foglio 10, mappale 145; (iv) terreni in Quartucciu distinti in Catasto al foglio 5, mappali 2307 e 2308.

al valore d'asta di € 71.775,00 (settantunomilasettecentosettantacinque/00).



E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con offerta minima di € 53.831,25 (cinquantatremilaottocentotrentuno/25).

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad: € 5.000,00 (cinquemila/00).

Sui terreni grava un contratto di comodato non trascritto. L'esperto ha tenuto conto dello stato di fatto e di diritto degli immobili in sede di stima del valore commerciale degli stessi.

Si invita, in ogni caso, all'attenta lettura della CTU.

FISSA

- **termine agli interessati all'acquisto per il deposito dell'offerta** in busta chiusa presso lo studio del curatore, avv. Luigi Amat di San Filippo, via Pasquale Cugia n. 43, terzo piano, 09129 Cagliari, previo appuntamento da concordarsi via email (luigi.amat@tiscali.it) in orari d'ufficio ovvero a mezzo raccomandata a.r., ovvero con corriere espresso, **da farsi pervenire entro e non oltre 7 (sette) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;**

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

- a) deposito di una cauzione di 1/10 (un decimo) del prezzo base da versarsi a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del Tribunale di Cagliari riferibile alla presente procedura, recante codice iban IT64F0103004800000003210361, con la causale "cauzione offerta acquisto Lotto X Eredità giacente", ove in luogo della "X" verrà indicato "1", "2" o "3";
- b) deposito di un'offerta, irrevocabile e vincolante, in busta chiusa presso lo studio del curatore, avv. Luigi Amat di San Filippo, via Pasquale Cugia n. 43, terzo piano, 09129 Cagliari, previo



appuntamento da concordarsi via email (luigi.amat@tiscali.it) in orari d'ufficio ovvero a mezzo raccomandata a.r., ovvero con corriere espresso, da farsi pervenire entro e non oltre 7 (sette) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte;

c) l'offerente, inderogabilmente, dovrà essere la persona cui andranno intestati i beni in caso di aggiudicazione, o il suo legale rappresentante in caso di persona giuridica, salvo il caso di procura speciale notarile nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; non sono invece ammesse offerte per conto di persona da nominare;

d) a pena d'inammissibilità l'offerta dovrà contenere: **1.** i dati identificativi dell'offerente, con indicazione di codice fiscale e/o partita IVA; **2.** la curia (Tribunale di Cagliari), l'anno (2020), il numero di ruolo della procedura (V.G. n. 954), l'indicazione della data dell'esame delle offerte, la descrizione dell'oggetto che si intende acquistare (100% del diritto di proprietà dei beni compresi nel Lotto per cui è presentata l'offerta); **3.** il prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore a quello base ribassato del 25%, e il termine entro il quale intende pagare il saldo del prezzo, comunque non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria; **4.** la copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente ovvero del legale rappresentante dell'offerente in caso di persona giuridica, aventi corso legale; **5.** in caso di offerente persona giuridica copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi prima ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno alla società di partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato; **6.** la copia della distinta di bonifico della cauzione, recante il numero di cro o trn; **7.** il codice IBAN sul quale dovrà essere restituita la cauzione, al netto della spesa per il bonifico,



per il caso di non aggiudicazione; **8.** l'indirizzo pec dell'offerente e un recapito di telefonia mobile; **9.** procura speciale o copia autentica di procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; **10.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima redatta dal c.t.u. geom. Pier Luigi Meloni in data 11.4.2024 che sarà stata pubblicata/trasmessa dal curatore insieme all'avviso di vendita, nonché la dichiarazione di conoscenza dello stato di fatto e di diritto di ciascun bene (ivi compresi l'esistenza di gravami, la sussistenza di diritti d'abitazione in favore di terzi, di contratti di comodato, ordini di demolizione o d'irregolarità urbanistiche);

e) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato nell'offerta, sarà considerata la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura;

f) il notaio dott. Ercole Bartoli, il giorno dell'apertura delle buste e dell'esame delle offerte, inizierà una gara, partendo dall'offerta più alta, tra le sole quattro offerte più alte ritenute ammissibili dal curatore, e sarà possibile effettuare rilanci per alzata di mano, per ciascun Lotto comunque non inferiori a 5.000,00 (cinquemila/00) euro, in numero illimitato, nel termine di 1 (uno) minuto dal prezzo di partenza e poi dall'ultimo rilancio;

g) al termine della gara il notaio aggiudicherà provvisoriamente le quote sociali all'offerente che abbia formulata l'offerta più alta anche all'esito dei rilanci, del che sarà redatto verbale di aggiudicazione provvisoria sottoscritto dall'aggiudicatario, dal notaio e dal curatore;

h) l'atto di cessione del diritto dovrà essere stipulato dopo il tempestivo saldo prezzo – che dovrà avvenire nelle stesse modalità del versamento della cauzione ma con causale “saldo prezzo Lotto X eredità giacente” entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, non oltre novanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria;



i) l'atto di cessione della proprietà verrà stipulato presso lo studio notarile del dott. Ercole Bartoli, sito in Cagliari, viale Trieste n. 57, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione provvisoria e, in ogni caso, dopo il saldo prezzo, e che il compenso del notaio sarà a esclusivo carico dell'aggiudicatario al pari delle spese accessorie e delle imposte; che il compenso del notaio sarà indicato in un preventivo che sarà pubblicato/comunicato insieme all'avviso di vendita;

i) la cessione del diritto di proprietà/nuda proprietà avviene nel loro stato di fatto e di diritto dei beni oggetto di vendita ed eventuali differenze di valore rispetto a quello riportato nella perizia di stima non potranno dar luogo a richieste di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

l) la cauzione di cui alla superiore lettera "a", andrà versata esclusivamente con bonifico **alle seguenti coordinate IBAN: IT64F0103004800000003210361**; la cauzione dovrà essere di importo di

Lotto A: € 21.135,00 (ventunomilacentotrentacinque/00);

Lotto C: € 7.177,50 (settemilacentosettantasette/50).

SI INFORMANO

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 curatore.

Cagliari, 23.6.2025.

Il curatore dell'eredità giacente

Avv. Luigi Amat di San Filippo