

Tribunale Ordinario di Cagliari

Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Cagliari

DECRETO

Il Giudice dell'esecuzione,

letti gli atti del procedimento;

visto il verbale della vendita del 3 maggio 2024, con il quale è risultata aggiudicataria:

Lotto 2 (immobile sito in via Campidano n. 61, Assemini, censito al catasto fabbricati Fg 24 particella 3670 sub 2 categoria C1) la sig.ra [REDACTED] per l'importo di € 67.800,00;

Lotto 3 (immobile sito in località S'Abixedda in agro di Assemini, censito al catasto fabbricati Fg 7 particella 91 categoria C1, e al catasto terreni Fg 7 particella 90) la medesima sig.ra [REDACTED] per l'importo di € 86.400,00;

vista l'istanza depositata dalla sig.ra [REDACTED], con la quale ha comunicato di non provvedere al versamento del saldo prezzo relativamente al Lotto 2, invocando asserite divergenze tra la documentazione catastale e quella urbanistica, nonché l'esistenza di oneri economici aggiuntivi non evidenziati dalla perizia di stima;

vista l'istanza depositata dalla medesima sig.ra [REDACTED], con la quale ha chiesto il rilascio di nulla osta per l'applicazione di aliquote distinte (15% e 9%) nella tassazione del Lotto 3, in luogo dell'aliquota unica del 15% applicata dall'Ufficio Unico Notai;

vista la nota del notaio delegato dott. Antonio Garau, depositata in data 9 settembre 2024, con la quale si è dato atto del mancato versamento del saldo prezzo del Lotto 2 nei termini di cui all'art. 585 c.p.c. e si sono rimessi gli atti al Giudice dell'Esecuzione per gli opportuni provvedimenti ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c.;

vista la nota di chiarimento della CTU Ing. Donatella Mereu depositata in data 18 marzo 2026 con riferimento al Lotto 2, nella quale si è precisato che:

-l'unità immobiliare oggetto del Lotto 2 è stata valutata sulla base della planimetria catastale (Fg 24 particella 3670 sub 2), dalla quale non risultano pertinenze a parcheggio;

-dalla documentazione urbanistica esaminata (Concessione Edilizia n. 17/1983) non emerge alcuna attribuzione di parcheggi specificamente riferiti al locale commerciale del Lotto 2;

-la rappresentazione negli elaborati progettuali di aree cortilizie e parcheggi descrive l'assetto edilizio complessivo del fabbricato ma non comporta, di per sé, l'attribuzione automatica di tali spazi a una specifica unità immobiliare;

-eventuali verifiche in ordine alla dotazione degli standard urbanistici e alla necessità di monetizzazione dei parcheggi costituiscono adempimenti amministrativi futuri, non certi né determinati al momento dell'aggiudicazione;

-l'immobile è stato posto in vendita e aggiudicato nello stato di fatto e di diritto risultante dagli atti della procedura;

vista l'integrazione alla relazione di CTU depositata in data 27 gennaio 2026 con riferimento al Lotto 3, nella quale il perito ha provveduto alla distinzione del valore del terreno (€ 61.174,54) e del valore dei fabbricati (€ 25.225,46) sul valore di aggiudicazione di € 86.400,00, sulla base dei criteri estimativi già adottati nella perizia del 2019;

vista la comunicazione del notaio delegato dott. Antonio Garau depositata in data 30 marzo 2026, con la quale si è dato atto che il funzionario dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'impossibilità di eseguire una nuova tassazione per un decreto di trasferimento già registrato;

ricordato che ai sensi dell'art. 587, comma 1, c.p.c., "se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto";

rilevato che la giurisprudenza consolidata ha chiarito che la decadenza dall'aggiudicazione consegue automaticamente al mancato deposito del prezzo nel termine stabilito, senza che il giudice dell'esecuzione disponga di alcuna discrezionalità nella relativa pronuncia (Tribunale civile Lecce, sentenza n. 3872 del 17 dicembre 2024);

ricordato che nel caso di specie, l'aggiudicataria non ha provveduto al versamento del saldo prezzo nel termine del 30 agosto 2024, come attestato dal notaio delegato;

rilevato che le motivazioni addotte dall'aggiudicataria a giustificazione dell'inadempimento - asserite divergenze tra documentazione catastale e urbanistica, ed esistenza di oneri economici aggiuntivi - risultano:

a) infondate in fatto, come accertato dalla CTU nella nota di chiarimento del 18 marzo 2026;

b) irrilevanti in diritto, poiché la decadenza consegue automaticamente all'inadempimento, a prescindere dai motivi che l'hanno determinato;

rilevato, con riferimento al Lotto 3, aggiudicato alla sig.ra ██████████ per l'importo di € 86.400,00, l'Ufficio Unico Notai ha applicato l'aliquota unica del 15% sul valore di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. n. 131/1986, per un importo complessivo di € 12.960,00;

osservato che l'aggiudicataria, con istanza del 17 settembre 2024, ha chiesto il rilascio di nulla osta per l'applicazione di aliquote distinte - 15% per il terreno e 9% per i fabbricati - sul presupposto che, ai sensi dell'art. 23, comma 1, del TUR, la previsione di corrispettivi distinti per i singoli beni consentirebbe l'applicazione delle rispettive aliquote;

osservato che il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 16 gennaio 2026, ha disposto l'acquisizione di un'integrazione alla relazione di CTU al fine di distinguere il valore del terreno dal valore dei fabbricati;

rilevato che la CTU Ing. Mereu, con integrazione depositata in data 27 gennaio 2026, ha ripartito il valore di aggiudicazione di € 86.400,00 come segue:

valore del terreno: € 61.174,54

valore dei fabbricati: € 25.225,46;

rilevato che sulla base di tale integrazione, il notaio delegato ha richiesto all'Agenzia delle Entrate una nuova tassazione dell'immobile e con comunicazione del 30 marzo 2026, ha dato atto che il funzionario dell'Agenzia delle Entrate ha comunicato che per un decreto di trasferimento già registrato non è possibile eseguire una nuova tassazione;

osservato che l'imposta di registro è un'imposta d'atto, che si applica in relazione al contenuto intrinseco dell'atto presentato alla registrazione e agli effetti giuridici prodotti al momento della sua formazione (Cassazione civile, ordinanza n. 4140 del 24 febbraio 2026; Cassazione civile, ordinanza n. 4069 del 23 febbraio 2026);

P.Q.M.

IN RELAZIONE AL LOTTO 2

DICHIARA la decadenza della sig.ra [REDACTED] dall'aggiudicazione del Lotto 2 (immobile sito in via Campidano n. 61, Assemini, censito al catasto fabbricati Fg 24 particella 3670 sub 2 categoria C1), ai sensi dell'art. 587, comma 1, c.p.c., per mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito;

PRONUNCIA la perdita della cauzione versata a titolo di multa, con acquisizione della stessa alla procedura esecutiva;

si riserva di emettere gli ulteriori provvedimenti previsti dall'art. 587 c.p.c. all'esito della vendita;

dispone che il delegato fissi con urgenza un nuovo tentativo di vendita al medesimo prezzo;

dispone che il presente decreto sia comunicato, a cura della Cancelleria, al delegato ed alle parti della procedura esecutiva;

dispone che il delegato comunichi il presente decreto all'aggiudicatario decaduto.

IN RELAZIONE AL LOTTO 3

RIGETTA l'istanza della sig.ra [REDACTED] del 17 settembre 2024, avente ad oggetto il rilascio di nulla osta per l'applicazione di aliquote distinte (15% e 9%) nella tassazione del Lotto 3, per sopravvenuta impossibilità giuridica, attesa l'intervenuta registrazione del decreto di trasferimento



con applicazione dell'aliquota del 15% e la comunicata impossibilità, da parte dell'Agenzia delle Entrate, di procedere a nuova tassazione di un atto già registrato.



Cagliari, 10/04/2026.



Il Giudice dell'Esecuzione
Valentina Frongia

