



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice,

letta l'istanza del professionista delegato depositata in data 30.07.2025;

rilevato che anche il quinto esperimento d'asta avente ad oggetto il lotto 1 è andato deserto al prezzo base d'asta di **euro 126.806,40** con offerta minima di euro 95.104,80;

osservato che il compendio immobiliare *de quo* è costituito dalla quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili in comune di Cagliari, aventi ingresso comune dalla via Del Commercio n.29/31, costituiti da porzione di capannone articolata sul piano terra primo e secondo (lastrico), tra loro collegati, con accesso esclusivo da corte comune, distinti nel Catasto Fabbricati alla **sezione A, foglio 2, mappale 1310, subalterno 11**, piano T, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale euro 2082,00 e Catasto Fabbricati alla **sezione A, foglio 2, mappale 1310, sub.12** (ora sub.15-16-17-18-19-20), piano T-1-2, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale euro 2082,00; il tutto comprensivo della proprietà esclusiva della scala che consente l'accesso dalla corte comune al piano primo;

evidenziato che le difformità presenti possono essere sanate con opportuno accertamento di conformità, di cui il perito ha stimato i costi;

letti i chiarimenti del CTU in data 17.07.2025 per cui *“al fine di stabilire la viltà o meno del canone di affitto relativo al lotto 1 si precisa che i 500 € totali previsti dal contratto di locazione per i lotti 1 e 2 si ritiene, tenendo conto di superfici e giusto prezzo a mq, debbano essere attribuiti per l'85% (425 €) al lotto 1 e per il restante 15% (75 €) al lotto 2. Si ritiene altresì che il canone pattuito sia certamente da ritenersi vile, in quanto inferiore di molto più che un terzo rispetto al giusto prezzo”*;

osservato che a mente dell'art. 2923, comma 3, cod. civ., *“in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazione”* in deroga al principio di cui al comma 1 per cui *“le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento”*;

ASTE GIUDIZIARIE® ritenuto che la fattispecie in esame ha esattamente ad oggetto una locazione avente data certa anteriore al pignoramento, come già appurato in precedenza, ma con canone vile; rilevato che *“la locazione "a canone vile" stipulata in data anteriore al pignoramento non è opponibile all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. ed è inopponibile anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l'interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo e, quindi, per un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del Decreto di trasferimento, col peculiare regime di efficacia "ultra partes" di quest'ultimo”* (Cassazione civile sez. III, 28/03/2022, n.9877);

ASTE GIUDIZIARIE® DISPONE

che il delegato esperisca ulteriori cinque tentativi di vendita del LOTTO 1 al prezzo base d'asta diminuito del 30% ciascuno rispetto a quello dell'ultimo tentativo, avendo cura di precisare negli avvisi di vendita che il bene risulta locato con contratto di locazione stipulato anteriormente al pignoramento ma con canone vile ex art. 2923 co. 3 c.c.
Dispone che il delegato pubblichi le successive integrazioni peritali al fine di una completa informazione dei potenziali interessati.

Si comunichi.

Cagliari 5.09.2025

ASTE GIUDIZIARIE® Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Silvia Cocco