



Tribunale Ordinario di Cagliari

I^A SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA n° R. E. 421 / 2011

Giudice delle procedura Dott. Francesco De Giorgi

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

ESPERIMENTO

Il Dott. Contu Gualtiero, professionista delegato dal Tribunale di Cagliari con ordinanza in data 30/05/2013

AVVISA

che presso il Tribunale di Cagliari nell'Aula Collegiale 11 (1° piano, ala vecchia), il giorno **20/02/2025** alle ore **15:30** e seguenti, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene:

LOTTO UNICO:

in Comune di Orroli (CA): unità immobiliare ad uso civile abitazione, superficie commerciale di mq 174 circa, sita nella Via Sassari n.1, distinta nel N.C.E.U. al Fg. 3, Mapp 450, Piano T, Cat. A/6, Classe 1, così formato: al piano terra da un corpo principale costituito da: salone, disimpegno, due camere da letto; e da un corpo accessorio costituito da: ingresso, cucina, antibagno e bagno; al primo piano da una soffitta allo stato rustico costituita da: ingresso, loggiato e bagno; e inoltre da un area cortilizia di pertinenza. Prezzo base di **€. 17.750,00= (diciassettemilasettecentocinquanta/00)** offerta minima **€. 13.315,00= (tredicimilatrecentoquindici/00)** oltre imposte, tasse e IVA se dovuta. In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **€. 1.000,00 (mille/00)**

DETERMINA

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

- 1) che alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore;
- 2) che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Delegato sito in Cagliari nel Corso Vittorio Emanuele al n. 441, entro le ore **12:00** del giorno precedente la data della vendita e cioè entro il giorno **19/02/2025** **previo appuntamento allo 070/668564 - cell 388/8872144 e/o via mail a: gualco@tiscali.it**
- 3) 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;
- 4) che l'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico 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;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) il numero della procedura esecutiva;
- d) l'indicazione **del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, quindi il prezzo minimo offribile sarà pari ad €. 13.315,00= (tredicimilatrecentoquindici/00) oltre imposte, tasse ed IVA se dovuta, a pena di esclusione;**
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque **non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;** detto termine non è soggetto alla sospensione nel periodo feriale;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 5) che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente tra più lotti di beni simili 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
- 6) che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile a titolo di caparra intestato al Tribunale Ordinario di Cagliari seguito dal numero della procedura (**Tribunale Ordinario di Cagliari – R. Es. 421/2011**) per un importo pari a € **2.500,00= (duemilacinquecento/00)**
- 7) ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del punto precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
- 8) che l'offerta presentata è irrevocabile, l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata;
- 9) che saranno dichiarate inefficaci:
- a) le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- b) le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra indicato;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite;
- 10) che, qualora sia presentata una sola offerta:
- a) se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- b) se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che

non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 codice procedura civile;

11) che, qualora siano presentate più offerte:

a) il sottoscritto Delegato inviterà gli offerenti in ogni caso ad una gara sull'offerta più alta con **rilancio minimo di €. 1.000,00= mille/00**;

b) Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione;

c) ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

d) se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il giudice non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

e) se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto Delegato, quando ritiene non vi sia una seria possibilità di conseguire un'offerta superiore con una nuova vendita, potrà disporre la vendita a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporre la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;

12) 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 sottoscritto Delegato presso la sala messa a disposizione dal Tribunale di Cagliari.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" ai sensi degli artt. 490, primo comma, e 631 bis c.p.c.; a cura del delegato;

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 C.T.U) 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, e che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link corretto all'indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita su i siti sopra indicati.

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

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del gestore della vendita telematica;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

h) che maggiori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o sulla possibilità di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato (o, se questi non sia stato ancora nominato in sostituzione del debitore, dal delegato) a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della

scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

c) che, all'aggiudicazione, il custode procederà alla liberazione del bene, ove ancora non eseguita, salva espressa dichiarazione di esonero da far pervenire al custode a mezzo pec entro e non oltre 3 giorni dall'aggiudicazione.

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, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Cagliari, 03/12/2024

Il Professionista Delegato
Dott. Gualtiero Contu