TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sez. I – Esecuzione Immobiliare

PROCEDURA ESECUTIVA N° 113/2011 R.Es. Riunita alla n° 749/2011

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A COMMERCIALISTA

(nuovo rito) (artt. 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.)

Giudice Esecuzioni Dottoressa Valentina Frongia

Custode Giudiziario: IVG Cagliari

Mail: ivg.visiteimmobili@tiscali.it Tel. 070 229.90.36

****

La sottoscritta **Dott.ssa Alessia Guerzoni**, Commercialista Delegato alla procedura esecutiva intestata;

- Vista l'ordinanza di delega, emanata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice della Esecuzione, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo iscritto al **n° 113** del Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili per l'anno 2011 e delegate alla sottoscritta le relative operazioni e successivi provvedimenti;
- Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

VENDITA SENZA INCANTO

Secondo tentativo Lotto 2 (Provv. del 23.04.2026)

1.che il giorno **3.12.2026 alle ore 15:00** e seguenti, presso lo studio del Commercialista Delegato Dott.ssa Alessia Guerzoni, sito in Cagliari, Via Sonnino n.108 2° piano, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** del Lotto nel proseguo meglio descritto, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.:

LOTTO DUE. Samatzai. Unità immobiliare alla Via Roma n.51 su piano terreno e piano primo. Fg.11 mapp.1580 sub 1, Cat. A/2 Classe 5, vani 11, Rendita Euro 710,13 e sub 4 e 5 (ex 2 e 3) Categoria F/2. Prezzo base euro **98.446,31**.

Immobile occupato.

2.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 euro **73.834,73** 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 dovranno essere presentate presso lo presso lo studio del Commercialista Delegato Dott.ssa Alessia Guerzoni, sito in Cagliari, Via Sonnino n.108 2° piano, in busta chiusa entro le ore **13:00** del giorno precedente la data della vendita e cioè **entro il 02.12.2026**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato 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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 113/2011)** 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 € 2.000,00** e 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 proprio Studio nella Via Sonnino n.108 a Cagliari,

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 di cancellazione delle trascrizioni, dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie 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, anche a mezzo telefax, 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" come comunicato dal Delegato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale Ordinario di Cagliari seguito dal numero della procedura **(Tribunale Ordinario di Cagliari - R.E. 113/2011);**
- 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 al Delegato il "fondo spese" a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale Ordinario di Cagliari seguito dal numero della procedura **(Tribunale Ordinario di Cagliari - R.E. 113/2011);**

. 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.

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 dai C.T.U. che gli immobili sono stati edificati in difformità alle concessioni edilizie rilasciate, che alcuni abusi risultano sanabili e altri non sanabili, il tutto come meglio indicato nella relazione peritale del citato C.T.U. depositata agli atti della procedura esecutiva - 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e) che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Come da ispezione ipotecaria aggiornata del 02.10.2026 le formalità risultanti sugli immobili oggetto di vendita sono le seguenti:

Lotto Due

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta l'11.07.2011 ai nn. RG 21474 e RP 4099;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 3.11.2011 ai nn. RG 32479 e RP 23166.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 13.02.2013 ai nn. RG 4010 e RP 354
- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 26.04.2013 ai nn. RG 10313 e RP 8053.
- Ipoteca legale derivante da ruolo iscritta il 24.02.2015 ai nn. RG 5436 e RP 511;

Tali formalità non sono opponibili all'aggiudicatario e verranno cancellate tramite il decreto di trasferimento;

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; si rende noto agli offerenti che, ove, in fase di liberazione dell'immobile, il custode giudiziario rilevi all'interno del cespite la presenza di beni MOBILI estranei alla procedura esecutiva, lo stesso provvederà ad intimare alla parte tenuta al rilascio l'asporto di detti beni. Ove i beni mobili estranei all'esecuzione non vengano ritirati dalla parte tenuta al rilascio nei termini indicati nell'intimazione, i medesimi saranno considerati abbandonati ai sensi di legge. Ove i beni mobili rientrino nella categoria veicoli il custode giudiziario farà istanza al Giudice al fine di essere autorizzato allo smaltimento dei medesimi con costi a carico della procedura esecutiva. Ove, invece, i beni mobili appartengano ad altre categorie, a titolo meramente esemplificativo mobilio, stoviglie, elettrodomestici, materiali di risulta, rifiuti, etc……, il custode potrà procedere alla consegna dell'immobile all'aggiudicatario **nello stato di fatto in cui il bene si trova, nessuna spesa potrà essere imputata alla procedura esecutiva per l'asporto di detti beni che dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.**

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) gli interessati dovranno far pervenire al custode, per il tramite del portale delle vendite pubbliche, la richiesta di visita dell'immobile con congruo anticipo (preferibilmente almeno 10 giorni prima dell'asta.

l) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita 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. almeno 55 giorni prima del termine di presentazione delle offerte;

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 almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. provvederà altresì a inserire i lotti in vendita sulla "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e da Reteaste.it;

3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", fornito dalla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati

Infine mediante comunicazione, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.

Maggiori informazioni presso lo studio della Dott.ssa Alessia Guerzoni, nella Via Sonnino n.108 a Cagliari. Telefono n.070 6848038. Indirizzo mail: dott.alessiaguerzoni@gmail.com.

Cagliari, 05.10.2026

Il Commercialista Delegato

Dott.ssa Alessia Guerzoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009