

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
AVVISO DI VENDITA
DELEGATA A NOTAIO
(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)



Il sottoscritto Notaio Dott. Alberto Luciano con studio in Senorbì, in Via Sanna n.47 :
 Vista l'ordinanza di delega, emanata ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Greco il giorno 20/10/2016, con cui è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati nel procedimento esecutivo, iscritto al n. 71 del ruolo generale delle esecuzioni civili per l'anno 2013 cui è riunita la n.287/2013 e delegate al sottoscritto Notaio le relative operazioni visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 bis c.p.c. e l'articolo 41 del D.Lgs 1/9/1993 n°385 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia)

AVVISA

1) che il giorno **10/12/2021** alle ore 09.00 presso il TRIBUNALE DI CAGLIARI, Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari (2° piano, ala nuova, stanza 61), si procederà alla vendita senza incanto in **quattro lotti** dei beni oltre descritti, per il prezzo stabilito in **Euro 3.611.153,00** con offerte minime in aumento pari ad Euro 180.000,00 per il **Lotto n. 1, Euro 8.473.700,00** con offerte minime in aumento pari ad Euro 400.000,00 per il **Lotto n. 2; € 1.180.300,00**, con offerte minime in aumento pari a € 50.000,00 per il **lotto 3; € 801.000,00** con offerte minime in aumento pari a € 40.000,00 per il **lotto 4**, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

2) che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa entro le ore 13.00 del giorno precedente la data della vendita, a mani, personalmente o tramite delegato, presso il TRIBUNALE DI CAGLIARI, Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari (2° piano, ala nuova, stanza 61). **Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione;** l'offerta di acquisto può essere depositata anche da persona diversa dall'offerente;

3) 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 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 minorenni 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 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 di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;** pertanto, Ai sensi della Legge n. 132 del 6 agosto 2015, **il prezzo minimo di ammissibilità dell'offerta è di Euro 2.708.364,75 per il lotto n. 1; Euro 6.355.275,00 per il Lotto n. 2, € 885.225,00 per il lotto 3; € 600.750,00 per il lotto 4;**
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso il termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione)
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) 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 nella medesima procedura in una stessa vendita, 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.

5) che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia dei documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI seguito dal N. della procedura, per un importo pari **al 10%** del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ovè 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 a titolo di fondo spese;

- 6) **che l'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno sopra indicato.
- 7) che saranno dichiarate inefficaci:
- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
 - offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra indicato;
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite;
- 8) che **qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta;**
- 9) che qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al valore dell'immobile come sopra indicato in misura non superiore ad un quarto dello stesso, la stessa sarà accolta laddove non vi sia una seria possibilità di conseguire una offerta superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; in tale ultima ipotesi, infatti, **non si farà luogo alla vendita e il bene verrà assegnato ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c.;**
- 10) che **qualora siano presentate più offerte,** il sottoscritto notaio inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta ed, in questo caso, il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto notaio, quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire una 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;
- 11) tutte le attività, che a norma dell'art.571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Notaio delegato presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari,

STABILISCE

che **in caso di aggiudicazione,** l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro **120 giorni** dalla aggiudicazione, secondo le seguenti modalità:

- a) per la parte pari od inferiore all'importo della obbligazione di credito fondiario, all'Istituto di Credito Fondiario;
- b) per la eventuale parte residua, mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, le cui coordinate unitamente all'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, saranno comunicati all'aggiudicatario dall'Ufficio Unico Notai, se necessario, anche a mezzo pec o mail, con l'avvertenza che in caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario verrà disposta la perdita della cauzione a titolo di multa.

A tal fine,

IL NOTAIO DELEGATO INVITA

l'Istituto di Credito Fondiario che ha effettuato il finanziamento di credito fondiario, a depositare presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari **non oltre il giorno fissato** per la vendita, un prospetto aggiornato delle somme richieste in base alla obbligazione di credito fondiario, in cui risultino chiaramente e distintamente elencati gli importi dovuti per capitale, per interessi e spese.

AVVERTE

- l'Istituto di Credito Fondiario che ha effettuato il finanziamento che, in difetto di tale adempimento, sarà disposto che il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione venga versato interamente mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e che la sua distribuzione verrà effettuata solamente dopo il completamento delle operazioni di espropriazione e con le modalità di cui agli articoli 596 e 598 del Codice di procedura civile;
- l'aggiudicatario, il quale non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento di cui all'art.41 V° comma Decreto Legislativo 1/9/1993 n. 385, versi direttamente alla banca che ha effettuato il finanziamento di credito fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dalla medesima banca, come da prospetto depositato presso l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari, entro il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione (salvo termine inferiore indicato nell'offerta di acquisto).

AVVISA INOLTRE

- A) che sulla base della Legge 28/02/1985 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni, dalla documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati dal CTU Ing. Emanuele Pirisi, risulta che il **lotto 1**) è stato edificato sulla base di licenza edilizia n.21/1991 e successiva n.31/1998; il **lotto 2**) risulta oggetto di ampliamento giusta Concessione edilizia 24/96 e 23/97; il **lotto 3**) risulta edificato
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sulla base di Concessione edilizia 162/163 del 31.7.87 e 6.5.88; **lotto 4)** risulta realizzato sulla base di concessioni edilizie nn. 53/84, 49/85, 47/86, 178/86, 20/87, 97/88. Presenti difformità nel lotto 4.

Il tutto come risulta dalla relazione del CTU delegato Ing. Emanuele Pirisi, con allegate le planimetrie catastali cui si fa pieno riferimento.

- B) che, qualora nell'immobile oggetto di esecuzione sia stata riscontrata la presenza di abusi edilizi, le agevolazioni fiscali, eventualmente richieste dall'aggiudicatario, verranno applicate **solo qualora i sopra detti abusi siano sanabili**;
- C) 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;
- D) che la vendita è a corpo e non a misura; le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- E) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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.
- F) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- G) che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, a carico della procedura esecutiva, dovranno essere anticipate dall'aggiudicatario e, successivamente rimborsate dall'intestato Tribunale a seguito di formale richiesta da parte dell'aggiudicatario medesimo;
- H) che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario salvo che l'aggiudicatario non manifesti la volontà di avvalersi di un legale di fiducia.
- I) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- J) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

- l'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
1. pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", ai sensi dell'art. 490, comma I c.p.c;
 2. inserimento su rete internet sito www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita (di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
 3. pubblicazione per estratto sul quotidiano "L'Unione Sarda", da effettuarsi almeno 45 gg. anteriori alla vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte di Appello se previste;

DESCRIZIONE DEI BENI:

Lotto 1) In Comune di Elmas: **Piena proprietà di** capannone industriale su tre livelli nella Zona Industriale, con accesso dalla Via Cettolini n.1, composto al piano terra da zona uffici e zona produzione, due bagni con antibagno e archivio nonché e cortile circostante con ampio piazzale; al piano primo da casa custode (formata da due camere, andito bagno, cucina, soggiorno), zona mensa, zona spogliatoi, ripostiglio, docce a bagno con antibagno, oltre terrazza.

Detto immobile risulta distinto al **Catasto Fabbricati Foglio 9 mapp.1703 sub 1**, Cat. D/7, mq.3900 PT,1 e **Foglio 9 Mapp.1703 sub 2**, Cat.L, mq.2696, P2

Lotto 2) In Comune di Isili: **Piena proprietà di** capannone industriale su due livelli in Loc. Perd'e Quaddu, Zona Industriale, composto al piano terra da ampio piazzale, zona produzione e magazzino, zona amministrazione, spogliatoi con bagni e docce, mensa; al piano primo zona esposizione distinto al **Catasto Fabbricati** come segue:

- **Foglio 12 mapp.368 sub 8**, Cat.D/1, PT,1,
- **Foglio 12 mapp.368 sub 9**, Cat.D/1, mq.9970, P2
- **Foglio 12 mapp.372 sub 1**, Cat.D/1, PT
- **Foglio 12 mapp.372 sub 2**, Cat.D/1, mq.3014, P1

Catasto Terreni Foglio 12 mapp.368 ente urbano superficie ha 2,are 44,ca 36, **361**, rel.strad.are 00, ca 05, e **Foglio 11 mapp.373**, rel.strad.ha 00, ca 05

Lotto 3) In Comune di Quartu Sant'Elena: **Piena proprietà di** locale commerciale con accesso dalla Via Mascia n.12- angolo Viale Marconi composto al piano terra da locale esposizione con 9 vetrine, di cui quattro in Via Mascia e cinque in Viale Marconi, antibagno e bagno; al piano primo da zona uffici open space, antibagno e bagno distinto al **Catasto Fabbricati come segue:**

Foglio 29 Mapp.1811 sub 24, Cat.C/1, mq.242, PT;

Foglio 29 Mapp.1811 sub 25, Nat.U, vani 14, Scala A, P1

Foglio 29 Mapp.1811 sub 18, Cat.C/6, mq.11

Foglio 29 Mapp.1811 sub 22, Cat.C/2, mq.3



Lotto 4) In Comune di Decimomannu: **Piena proprietà di** capannone industriale sito al Km.13,300 della SS 130, composto al piano seminterrato da un unico locale uso deposito della superficie di mq.340, al piano terra da ampio cortile e piazzale e da un locale destinato ad attività artigianale, al piano primo zona uffici. Detto immobile risulta distinto al **Catasto Fabbricati Foglio 13 mapp.736 sub 2**, PS1 e **Foglio 13 Mapp.736 sub 1**, PT,1

Custode Giudiziaro dell'immobile I.V.G. Cagliari tel. 0702299036, mail ivg.visiteimmobili@tiscali.it .
Maggiori informazioni presso la cancelleria delle esecuzioni e l'Ufficio Unico Notai per le Espropriazioni Immobiliari.

Cagliari, 28/06/2021

Il Notaio delegato
(Dott. Alberto Luciano)

