N. 636/2011 R.G.E.

TRIBUNALE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBLIARI

VERBALE D'UDIENZA

Successivamente oggi **06/10/2026,** alle ore 10.20 sono presenti:

Per il creditore procedente [redacted]

Per [redacted]

Poi [redacted]

Per [redacted]

Per il reclamante [redacted]

L'aggiudicatario personalmente

Il perito ing. Zandara che precisa di aver revisionato tutta la perizia e di aver emendato gli errori; conferma l'errore sul lotto 26/immobile 77; precisa di aver emendato ulteriori errori di battitura ma la stima è corretta per tutti i lotti ad eccezione degli **immobili 10, 48B, 77, 105, 118 e 126**;

per la pratica forense è presente la dott. Elisa Zuccheddu;

il GE

letto il reclamo ex art. 591 ter c.p.c. depositato in data 6.08.2026, avverso la vendita telematica del 30.07.2026 del lotto 26, da [redacted] comproprietario esecutato per la quota di 1/2 del terreno sito nel Comune di Villasor, censito al Catasto Terreni al foglio 45, particella 37;

rilevato che l'istante ha precisato che il **lotto 26** in vendita corrisponderebbe ad un terreno agricolo *avente estensione pari a mq 75.660 (cfr. visura allegata doc. 6), qualificato come seminativo irriguo* e individuato nella relazione di stima dell'esperto stimatore Ing. Stefano Zandara quale immobile n. 77;

osservato che, secondo la prospettazione dell'istante, la relazione estimativa sarebbe affetta da un errore materiale di immediata percezione, consistito nell'attribuzione all'immobile n. 77 del valore di euro 1.000,00, valore che parrebbe invece riferibile all'immobile n. 76, avente superficie pari a soli mq 130, come emergerebbe dal raffronto tra le pagg. 447 e 450, nonché 640 e 641 della perizia in atti;

preso atto che, all'esito dell'esperimento di vendita del 30.07.2026, il lotto in esame è stato aggiudicato a [redacted], residente in [redacted] odice fiscale [redacted], dopo 86 rilanci, per l'importo di euro 22.260,00, somma che, ad avviso del reclamante, risulterebbe sensibilmente inferiore al valore effettivo del bene;

lette le integrazioni peritali;

Firmato Da: SILVIA COCCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 853da9aa40111c0de8b32e8030aed05

dato atto degli errori presenti nella perizia con riferimento agli immobili 10, 48b, 61, 65, 77, 105, 118, 126;

rilevato che al terreno sito nel Comune di Villasor, censito al Catasto Terreni al **foglio 45, particella 37** è stato attribuito il valore di € 227.000,00;

rilevato altresì che è stato modificato il valore degli immobili 10, 48b, 61, 65, 77, 105, 118, 126 come meglio indicato nella relazione integrativa, che dovrà essere pubblicata dal delegato;

rilevato che il terreno censito al C.T. di Decimoputzu al **foglio 10 mapp. 347 AA e AB** è stato valutato € 7.000,00, il terreno censito al C.T. di Decimoputzu al **foglio 10 mapp. 466** con la serra è stato valutato € 3.100,00 applicate le riduzioni, il terreno censito al C.T. di Decimoputzu al **foglio 10 mapp. 148** è stato valutato € 8.000,00, il terreno censito al C.T. di Decimoputzu al **foglio 25 mapp. 1245** è stato valutato € 170.000,00, il terreno censito al C.T. di Decimoputzu al **foglio 10 mapp. 361** è stato valutato € 1.000,00, il terreno censito al C.T. di Decimoputzu al **foglio 10 mapp. 449** è stato valutato € 10.000,00, il terreno censito al C.T. di Decimoputzu al **foglio 10 mapp. 473** con la serra è stato valutato € 33.000,00 applicate le riduzioni,

REVOCA

L'aggiudicazione del l**otto 26** a favore di [redacted]

DISPONE

che il delegato restituisca immediatamente all'aggiudicatario quanto versato a titolo di cauzione ed eventualmente di saldo prezzo e spese;

a parziale modifica dell'ordinanza di delega del 16.10.2025, rettificata l'8.1.2026, il 9.4.2026 e il 27.4.2026,

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del compendio oggetto di pignoramento, come meglio identificato nella relazione di stima e relativi allegati a firma dell'esperto stimatore:

LOTTO 8: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Decimoputzu, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 10 mapp. 389**, al quale è correlata l'unità immobiliare con destinazione ente urbano identificata al Catasto terreni del predetto Comune al foglio 10, particella 389, quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Decimoputzu, identificato al Catasto Terreni al **foglio 10 mapp. 444, 465, 451, 454, 458, 359, 367, 370, 382**, quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Decimoputzu, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 10, mapp. 435 sub. 1,** al quale risultano catastalmente graffate anche le seguenti particelle identificate al Catasto Fabbricati del predetto Comune al medesimo **foglio 10, particelle 436, 437, 438, 439, 446 sub. 2, 447, 448, 449, 453 sub. 1, 456, 457, 459**, quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Decimoputzu, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 10, mapp. 435 sub. 2**, quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Decimoputzu, identificato al Catasto Fabbricati del predetto

Firmato Da: SILVIA COCCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 853da9aa40111c0de8b32e8030aed05

Comune al **foglio 10, mapp. 453 sub. 2**, quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Decimoputzu, identificato al Catasto Terreni al **foglio 10, mapp. 472**, al valore d'asta di **€ 4.840.000,00** (valore ridotto del 10% rispetto a quanto indicato nella perizia per assenza della garanzia per i vizi nella vendita forzata ex art. 2922 c.c.);

LOTTO 10: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili siti a Decimoputzu, identificati al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **foglio 10 mapp. 492, 502, 501 e 495,** nonché sugli immobili identificati al Catasto Terreni del predetto Comune al **foglio 10, mappali 497, 499, 491, 374, 494, 361 e 500,** al valore d'asta di **€ 929.700,00** (valore ridotto del 10% rispetto a quanto indicato nella perizia per assenza della garanzia per i vizi nella vendita forzata ex art. 2922 c.c.);

LOTTO 11: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Decimoputzu , identificato al Catasto terreni del predetto Comune al **foglio 25 part. 1245**, al valore d'asta di **€ 153.000,00** (valore ridotto del 10% rispetto a quanto indicato nella perizia per assenza della garanzia per i vizi nella vendita forzata ex art. 2922 c.c.);

LOTTO 12: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Decimoputzu , identificato al Catasto terreni del predetto Comune al **foglio 10 mapp. 148, 147, 152 e 157** , al valore d'asta di **€ 31.500,00** (valore ridotto del 10% rispetto a quanto indicato nella perizia per assenza della garanzia per i vizi nella vendita forzata ex art. 2922 c.c.);

LOTTO 15: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Decimoputzu , identificato al Catasto terreni del predetto Comune al **foglio 10 mapp. 347 AA e AB, 345 AA e AB, 349 AA e AB**, al valore d'asta di **€ 28.800,00** (valore ridotto del 10% rispetto a quanto indicato nella perizia per assenza della garanzia per i vizi nella vendita forzata ex art. 2922 c.c.);

LOTTO 24: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili siti a DECIMOPUTZU, identificati al Catasto Terreni del predetto Comune al **foglio 10, mappali 347 AA, 347 AB, 345 AA, 345 AB, 349 AA, 349 AB**, al valore d'asta di **€ 89.190,00** (valore ridotto del 10% rispetto a quanto indicato nella perizia per assenza della garanzia per i vizi nella vendita forzata ex art. 2922 c.c.);

LOTTO 26: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito a Villasor, identificato al Catasto terreni del predetto Comune al **foglio 45 mapp. 37**, al valore d'asta di **€ 204.300,00** (valore ridotto del 10% rispetto a quanto indicato nella perizia per assenza della garanzia per i vizi nella vendita forzata ex art. 2922 c.c.);

PRECISA

Che il delegato, <u>solo con riferimento ai predetti lotti</u>:

- in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, a fissare seduta stante la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso, ribassando il valore d'asta di un quinto e procedendo ad effettuare, anche per questo ulteriore esperimento di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

- in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quinto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;

Firmato Da: SILVIA COCCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 853da9aa40111c0de8b32e8030aed05

- in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 20 % rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte;

- in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 20% ;

- a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita.

Ferme le altre statuizioni dell'ordinanza di delega.

Il G.E.

Silvia Cocco

Firmato Da: SILVIA COCCO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 853da9aa40111c0de8b32e8030aed05