

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**  
**FALLIMENTO CANCEDDA IGNAZIO (FALL. N 4/2020)**  
**IL GIUDICE DELEGATO**

letta l'istanza del Curatore;  
visti gli atti della procedura;  
visto il programma di liquidazione approvato;  
ritenuto che deve essere disposta la vendita dei beni facenti parte dell'attivo fallimentare;  
visti gli artt. 107 e 108 L.F.;  
visti gli artt. 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c.;

**ORDINA**

la vendita senza incanto dei sottoelencati beni immobili di pertinenza del Fallimento:

**Lotto n. 10: In Comune di San Basilio (SU):**

Quota pari al 100% della piena proprietà degli immobili di seguito elencati:

COMUNE	Catasto						Rendita euro
	Proprietà	sezion	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	Classe Consistenza	
San Basilio	1/1	Fabbricati	9	39	1	A/2 5 vani	144,61
	1/1	Fabbricati	9	39/876	2	A/2 9 vani	260,29
	1/1	Fabbricati	9	41		C/2 68 mq	45,65
	1/1	Fabbricati	9	743		C/2 72 mq	48,34
	1/1	Fabbricati	9	839		C/3 30 mq	58,88
	1/1	Fabbricati	9	876	1	C/2 26 mq	17,46

Le particelle sopra riportate sono correlate al Nuovo Catasto Terreni come segue:

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	QUOTA
9	39	ENTE URBANO	285 mq	1/1
9	41	ENTE URBANO	215 mq	1/1
9	743	ENTE URBANO	100 mq	1/1
Totale			600 mq	

Si precisa che il Lotto ricade in "Zona A – Centro matrice/Centri Antica e Prima Formazione" ed è soggetto ai vincoli di legge.

Il Lotto è costituito da vari corpi di fabbrica, costituiti da alcuni fabbricati in stato di completo abbandono, fatiscenti e pericolanti, e in pessime condizioni d'uso e manutenzione; sono inoltre presenti



strutture obsolete dell'ex caseificio, quali celle frigo, pannelli coibentati pericolanti e alcune tettoie crollate prive di concessioni edilizie.

Nella perizia in atti emerge che le particelle censite al N.C.T. foglio 9 n. 265 e parte della n. 876 sono ubicate al centro del lotto, per una superficie complessiva di circa 550 mq, e formalmente non rientrano tra i beni di proprietà del Fallimento; le stesse fanno parte di un unico complesso edilizio difficilmente divisibile, e i confini tra le predette particelle e quelle facenti parte del Fallimento non sono fisicamente identificati giacché alcuni fabbricati ricadono in parte nelle particelle del Fallimento e in parte no.

**Le particelle sono correlate al Nuovo Catasto Terreni come segue:**

FOGLIO	PARTIC.	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE	DITTA
9	265	SEMINATIVO 2	445 mq	Angioi Ettore
9	876	ENTE URBANO	378 mq	Angioi Ettore Angioi Mario
Totale			823 mq	

**La particella n.876 è così censita al Catasto Fabbricati:**

FOGLIO	PARTIC.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	DITTA
9	876	1	C/2	U	26 mq	Cancedda Ignazio

L'immobile complessivamente è stato valutato in € 12.300,00, già detratti gli oneri presunti di demolizione degli abusi e smaltimento rifiuti speciali, i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi per l'acquisizione delle aree intercluse non di pertinenza del Fallimento.

Prezzo base I^ vendita senza incanto € 12.300,00 (offerta minima € 11.070,00), aumento minimo 2% del prezzo base;

### **STABILISCE**

le seguenti

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

I beni oggetto della presente ordinanza sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e



autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

I beni posti in vendita sono meglio descritti in ogni sua parte nella perizia estimativa in atti che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi nella loro situazione di fatto e di diritto.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia di stima e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati e nella presente ordinanza, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

### **SPESE ED ONERI FISCALI**

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

La vendita è soggetta ad imposta di registro, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **entro le ore 12,00 del giorno 18.10.2024**, venerdì precedente l'udienza fissata per l'apertura delle buste, presso la Cancelleria Procedure Concorsuali del Tribunale di Cagliari, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa.

- Lotto 1) prezzo base € 12.300,00 (offerta minima € 11.070,00) oltre Imposte ed accessori di legge, aumento minimo 2% del prezzo base.

Possono essere accolte offerte anche inferiori al prezzo base con ribasso non superiore al 10% (offerta minima).

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo base, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento Cancedda Ignazio n. 4/20" che dovranno essere inseriti nella busta medesima.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c..

Essa deve contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o



professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- se l'offerente è una società o un soggetto diverso persona fisica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante;

- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo sopra indicato;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'accoglimento, ovvero attraverso versamenti rateali ai sensi del novellato disposto dell'art. 107 L.F., per un massimo di 6 rate mensili, con pagamento della prima rata entro 30 giorni dall'aggiudicazione e prestazione di garanzia fideiussoria autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari al 30% del prezzo di vendita ai sensi degli artt. 569 e ss. c.p.c. o versamento del controvalore della garanzia a titolo di deposito cauzionale con possibilità di imputazione finale del medesimo al saldo in conto prezzo di aggiudicazione, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa, e di pagare eventualmente la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c.;

- la dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni indicate nella sezione CONDIZIONI DI VENDITA.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;

- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

Il Cancelliere ricevente l'offerta provvederà ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c., annotando anche data ed ora del deposito.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c..

### **DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE**

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il giorno 23.10.2024 ore 10**, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al Fallimento, presso il Tribunale di Cagliari.



## **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

Nel caso di presentazione di un'unica offerta, uguale o superiore al prezzo base, si procederà al suo accoglimento.

In presenza di più offerte, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio pari all'importo del 2% del prezzo base;

- qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base).

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, L.F..

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

## **VERSAMENTO SALDO PREZZO**

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Cancelliere, presso la Cancelleria Procedure Concorsuali del Tribunale di Cagliari, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento Cancedda Ignazio n. 4/20" entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data della aggiudicazione.

Il Giudice Delegato, su richiesta della parte aggiudicataria da effettuarsi al Curatore, potrà acconsentire che il saldo venga effettuato mediante bonifico sul conto della procedura fallimentare.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del Curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

Gli immobili posti in vendita saranno trasferiti in capo all'aggiudicatario nello stato di diritto e consistenza di fatto nei quali versano con tutti i diritti dei quali è titolare il Fallimento, quali risultano da apposita perizia depositata agli atti della procedura presso la Cancelleria Procedure Concorsuali e nell'inventario fallimentare ex art. 87 L.F., stato di diritto e situazione di fatto di cui l'aggiudicatario si dichiara edotto,



così assumendo a proprio carico tutti gli oneri, gravami e formalità di regolamento dei confini e servitù con i coerenti proprietari, con le connesse e conseguenti incombenze e con totale esonero degli organi della procedura dal prestare ogni e qualsiasi garanzia o dall'assumere ogni e qualsiasi responsabilità, ivi compresi gli oneri di accatastamento.

Tutte le formalità e le spese relative alla vendita (la cancellazione delle ipoteche iscritte e delle trascrizioni pregiudizievoli sono a carico della Procedura ai sensi dell'art. 108 co. 2 LF), nonché quelle di voltura e di regolarizzazione catastale, sono a completo carico dell'aggiudicatario il quale potrà provvedere, ricorrendone i presupposti, e con esonero della procedura fallimentare da ogni e qualsiasi incombenza relativa alla sanatoria di cui alla L. 28.02.1985 n. 47, prevista per gli aggiudicatari dall'articolo 8 bis, comma 4 del D.L. 23.04.1985 n. 146 convertito nella legge 21.06.1985 n. 298, nonché di ogni altra disposizione in materia.

All'aggiudicatario compete l'obbligo di pagare l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, e le spese relative al trasferimento (I.V.A. o imposta di registro, imposte ipotecarie, imposte catastali, imposte di bollo, oneri di trascrizione presso la conservatoria dei RR.II. e voltura catastale) mediante versamento a mani del Curatore, ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura, che sarà comunicato dal Curatore entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa, e di pagare eventualmente la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c..

### **DISPONE**

La presente ordinanza a cura del Cancelliere e del Curatore dovrà essere assoggettata alle seguenti forme di pubblicità:

- affissione di copia della presente ordinanza all'albo di Questo Tribunale;
- pubblicazione di avviso per una volta sul periodico L'UNIONE SARDA, oltre che, come per legge, sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE;
- pubblicazione sui siti WWW.FALLCO.IT e ASTEGGIUDIZIARIE.IT.

Il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, L.F., notificherà un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale iscritto sugli immobili.

Dal compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere il termine di almeno 45 giorni.

Cagliari, 24.7.2024

**IL GIUDICE DELEGATO**

Dott. Bruno Malagoli

