

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

FALLIMENTO N° 141/2019

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

La sottoscritta **Dott. Cristiana Casula**, Curatore del fallimento 141/2019,

- visto il programma di liquidazione autorizzato dal Giudice Delegato;
- vista la relazione di stima dell'Ing. Paolo Lixi depositata agli atti della procedura;
- visto l'articolo 107 della legge fallimentare;

**AVVISA**

- che il giorno **16 ottobre 2024 alle ore 11,00** e seguenti, presso lo studio del Notaio, Dott. Federico Pavan, con studio in Cagliari, Via Sidney Sonnino n°84 – telefono 070/666498 - si procederà alla VENDITA del seguente immobile sito nel **Comune di Muravera, località Pardu Onnas Snc**, di seguito meglio descritto e posto in vendita come **LOTTO UNICO**:

**Lotto Unico:** *“Piena proprietà di un fabbricato in corso di costruzione, avente destinazione artigianale sito nel Comune di Muravera, Località Pardu Onnas Snc – piano 1 e 2, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 11, mappale 383, sub. 5 e sub. 6”;*

**Prezzo base euro 76.449,32 – Aumento minimo euro 2.500,00 – Offerta minima ammissibile euro 57.336,99;**

- che il bene immobile sopraindicato è meglio descritto ed individuato nella relazione di stima **dell'Ing. Paolo Lixi**, depositata agli atti della procedura, che potrà essere consultata dall'offerente presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari e sui siti Internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, che si richiama quale parte integrante e sostanziale del presente avviso ed alla quale si fa ampio riferimento;
- che potranno essere presentate offerte anche inferiori al prezzo base, con ribasso non superiore al 25%, come sopra riportato per il lotto unico;
- che alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore;
- che le offerte di acquisto dovranno essere presentate mediante deposito o spedizione dell'offerta cartacea presso **lo Studio “Sechi e Pavan Notai Associati”, in Cagliari Via Sonnino n. 84 – 09125, in busta chiusa entro le ore 11:00 del giorno precedente la data della vendita e cioè entro il 15 ottobre 2024.** Nel caso di deposito dell'offerta questo potrà avvenire presso il

predetto Studio notarile di Cagliari, Via Sonnino n. 84, dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 12.00 del mattino o dalle ore 16.30 alle ore 18.30 della sera.

L'offerta cartacea dovrà pervenire in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, l'indirizzo dello studio notarile presso il quale dovrà essere recapitata l'offerta 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;

- che l'offerta, da redigere in lingua italiana, 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 davanti al Notaio il giorno fissato 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, nonché le generalità del "titolare effettivo" della società in oggetto (persona fisica che direttamente o indirettamente in ultima istanza, possiede o controlla la suddetta società, attraverso il possesso o il controllo diretto o indiretto di una percentuale sufficiente delle partecipazioni al capitale sociale o dei diritti di voto in seno a tale entità giuridica, anche tramite azioni al portatore o detengono una percentuale di capitale corrispondente al 25 per cento più uno di partecipazione al capitale sociale o che esercitino in altro modo il controllo sulla direzione di un'entità giuridica).
  - i dati identificativi del bene e l'indicazione del lotto 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 inefficacia;
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **comunque non superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare e fare integralmente proprio il contenuto dell'avviso di vendita, con il quale sarà ribadito che tutti gli oneri e costi derivanti dagli abusi e/o dalla necessità di procedere alle necessarie pratiche catastali propedeutiche alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Fallimento 141/2019**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
- che l'offerta presentata sarà irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi nanti il **Notaio, Dott. Federico Pavan, in Cagliari, via Sonnino, 84**, il giorno **16 ottobre 2024 alle ore 11,00** ed a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione; nel caso in cui l'offerente non si presenti ma dovesse risultare aggiudicatario del bene, il Notaio redigerà apposito verbale di aggiudicazione di cui notificherà una copia autentica a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo dell'offerente indicato nell'offerta, con spese a carico dell'offerente-aggiudicatario.
- che le cauzioni verranno restituite, senza alcun aggravio per interessi di sorta, mediante la restituzione del medesimo assegno circolare ai soggetti non aggiudicatari, nella data fissata per l'esame delle offerte.
- che la cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, sin da ora convenuta come irriducibile, nei casi contemplati nell'avviso di vendita o ai sensi di legge, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo;
- che le offerte saranno dichiarate inefficaci:
  - se pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
  - se inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
  - se non accompagnate dalla cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità sopra stabilite;
- che qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo minimo ammissibile per il lotto posto in vendita come meglio sopra precisato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- che qualora siano presentate più offerte per il lotto posto in vendita, il Notaio inviterà gli offerenti ad una gara, partendo dal maggiore dei prezzi proposti, con rilanci minimi di **euro 2.500,00**, come meglio sopra precisato per il lotto posto in vendita e l'aggiudicazione sarà a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- che se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta, ovvero a parità di prezzo all'offerente che ha indicato un termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari inferiore ed a parità di condizioni a chi ha presentato l'offerta per primo;

## STABILISCE

- che il bene immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come indicate nella perizia di stima **dell'Ing. Paolo Lixi**, agli atti della procedura, alla quale si fa completo riferimento e richiamo;
- che la Curatela, in ogni caso, **potrà sospendere la vendita ove pervenga nel termine perentorio di dieci giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, una offerta migliorativa, non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 107, comma quarto, l.f. .**  
In tutti i casi, nessuna pretesa a titolo di danno, di indennizzo, di rimborso né per qualsiasi diverso titolo o ragione potrà essere avanzata alla Procedura;
- che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e di tutte le altre spese relative alla vendita (spese e onorari notarili per la stipula del contratto di compravendita, sua trascrizione e voltura, presentazione di pratiche catastali preliminari alla stipula della compravendita e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche), fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che resteranno a carico della procedura fallimentare;
- che il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente, intestato alla procedura “**fallimento 141/2019**”, entro il termine indicato nell'offerta, **termine che comunque non potrà essere superiore 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**; In tal caso l'aggiudicatario, per comprovare l'avvenuto pagamento del saldo prezzo, è obbligato ad inviare al Notaio la ricevuta dell'intervenuto bonifico, con l'indicazione del codice CRO e di una valuta per il fallimento beneficiario di data non successiva a quella posta quale termine per il saldo prezzo;
- che se l'offerta non conterrà l'indicazione del termine, il versamento dovrà, in ogni caso, essere effettuato **entro 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione. 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, comprese le spese notarili per l'atto di compravendita. L'importo sarà comunicato dal Curatore, dopo l'aggiudicazione. L'importo sarà comunicato dal Curatore, dopo l'aggiudicazione a mezzo lettera raccomandata A.R., ovvero tramite PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante

apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Notaio nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione;

- che saranno del pari a carico dell'aggiudicatario anche i compensi dovuti per l'atto di compravendita notarile e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, da versarsi nello stesso termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **Sechi e Pavan Notai Associati**;
- che in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione;
- che l'atto di vendita dell'unità immobiliare sarà predisposto dal **Notaio, Dott. Federico Pavan**, che avrà curato il verbale di aggiudicazione, dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese". Dalla data dell'atto di compravendita si produrranno gli effetti giuridici della vendita e da tale data quindi saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed i rischi relativi al bene trasferito. **Del pari l'immissione nel possesso del bene avverrà solo ed esclusivamente per effetto dell'atto di vendita**;
- che **l'atto pubblico di trasferimento del bene sarà stipulato, entro e non oltre 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione**, dal Notaio, Dott. Federico Pavan, che avrà curato il verbale di aggiudicazione e tutte le spese del trasferimento e i correlativi onorari notarili, saranno a carico dell'acquirente;
- che la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione da parte della procedura fallimentare;

#### **AVVISA**

- che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e si troveranno al momento del trasferimento della proprietà, come risultanti quanto alla loro consistenza e caratteristiche dalla perizia di stima del tecnico, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Gli immobili verranno posti in vendita nello stato urbanistico in cui si trovano, visti e piaciuti dall'aggiudicatario, che dovrà dichiararlo nell'offerta idoneo all'uso cui intende destinarlo, senza garanzia alcuna di regolarità urbanistica da parte della procedura per l'aggiudicatario stesso, che ne assumerà il relativo rischio;
- che la vendita sarà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo né, comunque, a qualsiasi pretesa,

credito o azione verso la Procedura, restando espressamente esclusa anche l'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 1538 c.c.;

- che trattandosi di una vendita forzata, la stessa non sarà 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 degli impianti, 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. L'esistenza di eventuali vizi, difetti, difformità che implicino diversità tra la cosa venduta e quella consegnata, anche se incida sulla natura, sull'individualità, consistenza e destinazione di quest'ultima o che presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta, o anche mancanza di qualità o altre difformità dei fabbricati, espressamente compresi i vizi o difformità urbanistici, edilizi, catastali, anche se comportassero la necessità di adeguare gli immobili e/o fabbricati - per qualsiasi motivo non considerati ed anche se occulti e, comunque, non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura fallimentare - non potranno dare luogo a nessuna risoluzione, a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta e l'Offerente, nel sottoscrivere l'offerta, accetterà espressamente quanto precede, rinunciando sin da ora ad ogni relativa azione ed accollandosi ogni alea in proposito;
- che l'immobile sarà venduto liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- che come meglio descritto nella relazione peritale del Consulente Tecnico d'Ufficio, Ing. Paolo Lixi, alla quale si rimanda integralmente, gli immobili posti in vendita presentano abusi edilizi, il tutto meglio indicato nella relazione peritale del citato Consulente Tecnico d'Ufficio, depositata agli atti della procedura - 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 presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Cagliari e sui siti internet: <https://www.astegiudiziarie.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

### **PUBBLICITA' LEGALE**

La vendita sarà pubblicizzata come segue:

- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) della perizia e degli allegati (foto, planimetrie ecc..) e dell'avviso di vendita;
- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul portale delle vendite pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/pvp/> della perizia e degli allegati (foto, planimetrie ecc..) e dell'avviso di vendita;
- notifica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, 1. fall., dell'ordinanza di vendita ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili.

Maggiori informazioni presso la **Cancelleria del Tribunale fallimentare di Cagliari** e presso il Curatore – Dott.ssa Cristiana Casula.

I beni possono essere visionati contattando il Curatore, **Dott.ssa Cristiana Casula**, Via Domenico Millelire, 22 – telefono 070/672030 – 070/653150 – e-mail: [cristianacasula@tiscali.it](mailto:cristianacasula@tiscali.it) - pec: [f141.2019cagliari@pecfallimenti.it](mailto:f141.2019cagliari@pecfallimenti.it)

Cagliari, 6 settembre 2024

Il Curatore

(Dott. Cristiana Casula)



