

L.G. nr. 31/2023  
Sent. nr. 40/2023  
Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona  
Curatore: Dott. Stefano Chia

---



## **TRIBUNALE DI CAGLIARI**

### **SEZIONE FALLIMENTARE**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Web Store di Steri Riccardo**  
**NR. 31/2023**

\*\*\* \*\*

### **REGOLAMENTO DI VENDITA**

*mediante procedura competitiva*

\*\*\* \*\*

Il sottoscritto Dott. Stefano Chia, Curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe R.G. nr. 31/2023, con Studio in Cagliari, Via Torquato Tasso nr. 7, 09128 (CA)

#### **PREMESSO CHE:**

- Con Sentenza nr. 40/2023, R.G.L.G., depositata in data 18 maggio 2023, il Tribunale di Cagliari ha dichiarato la liquidazione giudiziale dell'imprenditore Sig. RICCARDO STERI titolare della ditta individuale "WEB STORE DI STERI RICCARDO" (P.IVA 02291970925 e Cod. Fiscale STRRCR73R04B354H), nominando lo scrivente quale Curatore della procedura;
- Con provvedimento dell'Ill.mo Giudice Delegato del giorno 09.09.2024 è stato approvato il Programma di liquidazione depositato dallo scrivente in data 31.08.2024, autorizzando il sottoscritto Curatore ad esperire la procedura competitiva di vendita ex art. 216, CCII.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore

#### **AVVISA**

che il giorno 25.10.2024 alle ore 17:30 si darà luogo alla vendita del Lotto Unico sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

#### **FISSA**

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il Lotto Unico come di seguito indicate, oltre imposte di legge e costi di trasferimento a carico dell'aggiudicatario, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

## DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

**Lotto Unico: Diritto di piena e perfetta proprietà** sui seguenti:

Beni immobili:

- i. Quota di 10/60 del Fabbricato in Cagliari (CA), Via Giotto nr. 4, identificato al foglio A/4, part. 800, sub. 11, cat. A/2, classe 02, rendita € 1.102,64, consistenza 7 vani;
- ii. Quota di 3/48 del Fabbricato in Sadali (NU), Via Cristoforo Colombo nr. 34 Piano T-1, identificato al foglio 19, part. 327, cat. A/3, cl. 01, rendita € 111,04, consistenza 2,5 vani;
- iii. Quota di 7/108 del Terreno in Mandas (SU), identificato al foglio 9, part. 146, qualità seminativo, cl. 04, ha-are-ca 2160, reddito dominicale € 2,01, reddito agrario € 1,34;
- iv. Quota di 7/108 del Terreno in Mandas (SU), identificato al foglio 37, part. 37, qualità seminativo, cl. 03, ha-are-ca 1590, reddito dominicale € 3,70, reddito agrario € 2,87;
- v. Quota di 7/108 del Terreno in Mandas (SU), identificato al foglio 37, part. 70, qualità seminativo, cl. 04, ha-are-ca 1625, reddito dominicale € 1,51, reddito agrario € 1,01;
- vi. Quota di 7/108 del Terreno in Mandas (SU), identificato al foglio 37, part. 71, qualità seminativo, cl. 04, ha-are-ca 1160, reddito dominicale € 1,08, reddito agrario € 0,72;
- vii. Quota di 7/108 del Terreno in Mandas (SU), identificato al foglio 37, part. 72, qualità seminativo, cl. 04, ha-are-ca 1980, reddito dominicale € 1,84, reddito agrario € 1,23.

**Disponibilità dei beni:** occupati.

**Prezzo base:** € 13.000,00 (tredicimila/00);

**Offerta minima:** € 13.000,00 (tredicimila/00);

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 incrementali sul valore dell'offerta più alta pervenuta.

**Stato di manutenzione e conservazione:** i beni immobili di cui al Lotto Unico potrebbero presentarsi in significativo stato di obsolescenza, trascuratezza ovvero caratterizzati da difformità urbanistiche e/o catastali allo stato non meglio identificati, e come tali ignote alla Curatela.

\* \* \*

L'offerente dovrà dare atto di essere a conoscenza del fatto che la Curatela non conosce lo stato di conservazione nonché conformità catastale e/o urbanistica dei beni ricompresi nel Lotto Unico, e pertanto tutti o alcuni di questi beni potrebbero presentarsi in significativo stato di obsolescenza, trascuratezza ovvero caratterizzati da difformità urbanistiche e/o catastali allo stato non meglio identificati, e come tali ignote alla Curatela, e per l'effetto di manlevare tutti gli organi della procedura ed il Curatore da ogni eventuale contenzioso dovesse insorgere, sia esso di natura tecnica, contrattuale o amministrativa, pure se uno ovvero tutti i beni immobili dovessero essere caratterizzati

da abusi insanabili ovvero vizi la cui risoluzione e rimessa in pristino sarebbe di esclusivo carico dell'acquirente medesimo, o per qualunque altra causa, nessuna esclusa né eccettuata.

Le operazioni di vendita si svolgeranno in presenza; i suoi eventuali rilanci, subordinatamente alle modalità di presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, potranno essere formulati in presenza presso lo studio del sottoscritto Curatore in Cagliari, Via Torquato Tasso nr. 7, 09128 (CA), secondo quanto prescritto nel presente Regolamento di vendita. La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto nel quale si trovano i beni ed è a corpo e non a misura. Tutti gli oneri e le imposte di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni ricompresi nel Lotto Unico prendendo contatto con lo scrivente Curatore.

#### DETERMINA

le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita:

<b>Art. 1.</b>	Presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto.....	3
<b>Art. 2.</b>	Svolgimento delle operazioni di vendita e aggiudicazione.....	5
<b>Art. 3.</b>	Principali condizioni di vendita.....	5
<b>Art. 4.</b>	Trasferimento della proprietà.....	7
<b>Art. 5.</b>	Disposizioni finali.....	8

\* \* \*

#### **1. Presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto**

Per quanto concerne l'offerta irrevocabile di acquisto, i suoi allegati e le sue modalità di presentazione, a pena d'invalidità e di esclusione dell'offerente dalla procedura competitiva si stabilisce quanto segue.

Presentazione – L'offerente presenta l'offerta irrevocabile di acquisto:

- Entro e non oltre un giorno precedente le operazioni di vendita, e segnatamente entro il 24.10.2024 alle ore 17:00;
- Previo versamento a titolo di cauzione di una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare in favore della procedura "Web Store di Steri Riccardo in liquidazione giudiziale"; causale "R.G.L.G. 31/2023 cauzione procedura competitiva 25.10.2024 Lotto Unico";

- In un unico plico, chiuso a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, recante: “*Web Store di Steri Riccardo in liquidazione giudiziale R.G. nr. 31/2023 – Offerta di partecipazione a procedura competitiva del 25.10.2024 Lotto Unico*”.

- **In modalità cartacea**, presso lo Studio e nelle mani dello scrivente Curatore in Cagliari, Via Torquato Tasso nr. 7, 09128 (CA). Si precisa che l’offerente cartaceo è tenuto a partecipare alle operazioni di vendita esclusivamente in presenza presso lo Studio dello scrivente Curatore.

Irrevocabilità – L’offerta è irrevocabile ex art. 571, c. III, cod. proc. civ.

Tempestività – Non sarà ritenuta valida alcuna offerta presentata oltre il termine perentorio di scadenza o in luogo diverso da quello sopra indicato. Non sono ammesse altre forme di presentazione dell’offerta, il cui recapito tempestivo resta a esclusivo rischio del mittente e pertanto nulla potrà essere imputato al Curatore per il ritardo o la mancata consegna dell’offerta.

Cauzione – L’offerta non accompagnata dalla cauzione non sarà considerata. L’importo della cauzione deve essere pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Detto importo:

- i.* sarà computato in conto prezzo in caso di aggiudicazione;
- ii.* sarà restituito all’offerente non aggiudicatario in caso di mancata aggiudicazione;
- iii.* sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587, cod. proc. civ.

Allegati all’offerta – L’offerente in sede di presentazione deve allegare:

- Indicazione dell’importo offerto non inferiore all’offerta minima;
- Assegno circolare per il versamento della cauzione;
- Espresa dichiarazione: *(i)* di essere consapevole che i beni immobili ricompresi nel Lotto Unico potrebbero presentarsi in significativo stato di obsolescenza, trascuratezza ovvero caratterizzati da difformità urbanistiche e/o catastali allo stato non meglio identificati, e come tali ignote alla Curatela; *(ii)* di manlevare tutti gli organi della procedura ed il Curatore da ogni eventuale contenzioso dovesse insorgere, sia esso di natura tecnica, contrattuale o amministrativa, pure se uno ovvero tutti i beni immobili dovessero essere caratterizzati da abusi insanabili ovvero vizi la cui risoluzione e rimessa in pristino sarebbe di esclusivo carico dell’acquirente medesimo, o per qualunque altra causa, nessuna esclusa né eccettuata; *(iii)* aver preso visione del presente Regolamento di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita, senza riserva alcuna;
- Marca da bollo di € 16,00 (sedici/00) applicata al documento.
- Offerente **persona fisica**: copia del documento di identità e del codice fiscale, P. IVA se presente, indirizzo email e PEC, recapito telefonico;

- Offerente **persona giuridica**: ragione sociale e sede legale, codice fiscale e P. IVA, indirizzo email e PEC, recapito telefonico, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante oltre che copia del documento (p.es., certificato del Registro delle Imprese o procura notarile) da cui risultino i poteri di rappresentanza.

## **2. Svolgimento delle operazioni di vendita e aggiudicazione**

Il giorno 25.10.2024 alle ore 17:30 presso lo Studio dello scrivente Curatore in Cagliari, Via Torquato Tasso nr. 7, 09128 (CA) si svolgeranno le operazioni di vendita come segue.

Partecipazione alle operazioni di vendita – Gli offerenti possono partecipare alle operazioni di vendita esclusivamente in presenza presso lo Studio dello scrivente. La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Apertura delle buste – Nel giorno e all'orario suindicati, presso il suo Studio, il Curatore procederà all'esame delle offerte pervenute dinanzi agli offerenti presenti. Il Curatore verificherà l'identità degli offerenti, che ciascuna offerta abbia gli elementi necessari alla sua validità, e sia pervenuta tempestivamente ai sensi del presente Regolamento di vendita. All'esito della verifica:

- i.* L'assenza dell'offerente la cui offerta risulta valida non impedisce l'aggiudicazione in suo favore;
- ii.* In presenza di un'unica offerta valida e non inferiore all'offerta minima, il Lotto Unico sarà aggiudicato a tale offerente;
- iii.* In presenza di più offerte valide e non inferiori all'offerta minima, si darà immediato luogo alla gara.

Gara – La gara assumerà come prezzo base l'offerta più alta pervenuta ed i rilanci dovranno essere almeno pari a € 1.000,00 incrementali sul valore di quest'ultima. Allorché siano trascorsi 90 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'aggiudicatario sarà individuato nell'ultimo offerente.

Aggiudicazione – Al termine delle operazioni di vendita, comprensive dell'eventuale gara, il Curatore procederà ad aggiudicazione in favore del maggiore offerente stilando apposito verbale ed arrivando così alla definitiva determinazione del prezzo di vendita del Lotto Unico. In caso di mancanza di rilanci ovvero assenza degli offerenti, l'aggiudicazione avverrà in favore del maggiore offerente o, se trattasi di offerte di pari importo, in favore dell'offerta presentata per prima.

## **3. Principali condizioni di vendita**

Si indicano di seguito le principali condizioni della vendita che sarà conclusa con l'aggiudicatario.

Stato dell'arte – La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili ricompresi nel Lotto Unico si trovano, con tutti gli eventuali vizi, difetti, difformità edilizie, catastali ovvero urbanistiche, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del d.lgs 192/2005, ss.mm.ii., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente Regolamento in ordine ai beni immobili ricompresi nel Lotto Unico, dispenserà esplicitamente la Procedura dal farsi carico di qualunque intervento sui medesimi per la rimessa in pristino ovvero dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme urbanistiche ovvero catastali, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze, qualora fosse richiesto.

Garanzie – La presente vendita si intende vendita forzata e pertanto non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dei beni immobili ricompresi nel Lotto Unico venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento dei beni alle leggi vigenti), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 cod. civ., indennità o riduzione del prezzo. L'aggiudicatario rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Regolarità urbanistica, energetica, amministrativa, e altre disposizioni – Per quanto riguarda la situazione urbanistica di quanto ricompreso nel Lotto Unico si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità dei beni ivi ricompresi, è prevista, ove ne ricorrano i presupposti, la possibilità di avvalersi dell'art. 46, c. V, D.P.R. 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere e la responsabilità per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, sono a cura e spese dell'aggiudicatario, così come per qualunque adeguamento eventualmente necessario per il rispetto delle norme di legge vigenti. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da tali attività a qualunque titolo per la procedura e i suoi organi. L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della legge n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa. L'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63, disp. att.

cod. civ., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni – Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene mobile registrato ricompreso nel Lotto Unico saranno cancellate a spese della procedura in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, previo saldo del prezzo.

Accessori di legge – Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento dei beni immobili ricompresi nel Lotto Unico oggetto della presente vendita (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, IVA, imposta di registrazione, spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, e quant'altro occorrente).

#### **4. Trasferimento della proprietà**

Le modalità di trasferimento dei beni in favore dell'aggiudicatario sono le seguenti.

Saldo del prezzo – L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul c/c della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). La vendita è soggetta agli accessori di legge ove dovuti, se del caso a carico dell'aggiudicatario, da depositarsi nelle mani del Curatore in caso di trasferimento con decreto del Giudice Delegato, ovvero nelle mani del Notaio rogante. In occasione del saldo del prezzo ed unitamente a quest'ultimo, l'aggiudicatario è tenuto a versare gli oneri tributari e notarili.

Trasferimento della proprietà – La proprietà, il possesso, il godimento dei beni del Lotto Unico, nonché ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno trasferiti in favore dell'aggiudicatario, mediante apposito decreto di trasferimento del Giudice Delegato o, in alternativa, a discrezione degli organi della procedura, mediante apposito atto pubblico di trasferimento redatto da un Notaio indicato dal Curatore.

Inadempimento dell'aggiudicatario – In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra nel termine indicato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a

quella formulata dall'aggiudicatario decaduto. L'aggiudicatario decaduto sarà tenuto a pagare alla procedura l'eventuale differenza ex art. 587, c. II, cod. proc. civ.

## **5. Disposizioni finali**

Consegna – L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Curatore, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Foro competente – Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente Regolamento di vendita circa la sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Cagliari.

Sospensione o interruzione della procedura di aggiudicazione – Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Pubblicità – La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490, cod. proc. civ. secondo le modalità:

- Pubblicazione dell'ordinanza e del Regolamento di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Per estratto sul sito online [www.fallimenticagliari.com](http://www.fallimenticagliari.com) con massima evidenza possibile.

\* \* \*

Il presente Regolamento di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336, cod. civ.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 e Regolamento UE 679/2016.

\* \* \*

Cagliari, lì 23 settembre 2024

Il Curatore  
  
(F.to Dott. Stefano Chia)