



TRIBUNALE DI CAGLIARI
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO n. 143/1995

Il Fallimento n. 143/1995, in ossequio a quanto disposto con ordinanza del Giudice Delegato in data 06/08/2024, rende noto che si procede alla 2° vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1: € 530.000,00

- 1.1)** Piena proprietà di locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito in Pirri-Cagliari, Via Montecuccoli n.14, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterno 1, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 49, rendita € 793,28. Rispetto allo stato assentito si segnala che sono state realizzate una porta e delle scale esterne che consentono di accedere al locale commerciale anche dal cortile posteriore, nonostante quest'ultimo non sia di pertinenza del locale commerciale. Inoltre, all'interno di detto locale sono state realizzate delle pareti in cartongesso atte a delimitare gli ambienti interni. Al fine di rendere conforme l'immobile allo stato assentito si dovrà procedere alla chiusura della precitata porta ed alla rimozione delle pareti in cartongesso. Ai fini dell'agibilità del locale commerciale occorrerà ripristinare il servizio igienico e fornire la risorsa idrica ai sanitari mediante la realizzazione di idoneo impianto idrico/fognario. L'immobile è attualmente occupato senza titolo, sino alla data di aggiudicazione a terzi, con autorizzazione del Giudice Delegato. Valore di perizia € 45.000,00 (al netto degli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi).
- 1.2)** Piena proprietà di compendio immobiliare in Pirri-Cagliari, Via Santa Rosalia nn. 54-56, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterni 14 e 15, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 515, superficie catastale mq. 569, rendita € 1.915,02. Esso è costituito da locale al piano seminterrato ad uso autorimessa, cortile interno, un locale al piano terra ad uso carrozzeria, un locale al piano terra ad uso forno per verniciatura, un locale al piano terra ad uso magazzino, due

piccoli ripostigli al piano terra, un locale al piano terra, un locale ad uso magazzino al piano rialzato, una tettoia. In detto fabbricato, al piano terra, è ubicato anche il locale commerciale descritto al precedente punto 1.1. La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi ad eccezione di due tettoie non rappresentate. Si evidenzia che l'intero fabbricato deve ritenersi affetto da illeciti edilizi non sanabili. L'immobile è attualmente occupato senza titolo, sino alla data di aggiudicazione a terzi, con autorizzazione del Giudice Delegato. Valore di perizia € 450.000,00 (al netto della riduzione per la presenza di illeciti edilizi non sanabili e rimozione amianto).

1.3) Piena proprietà di appartamento in Pirri-Cagliari, Via Santa Rosalia n. 58, posto al piano primo di maggior fabbricato costituito da piano terra, piano primo, piano secondo mansardato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterno 16, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 149, rendita € 587,47. L'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, pranzo, disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio e due servizi igienici. Si evidenzia che l'intero fabbricato deve ritenersi affetto da illeciti edilizi non sanabili. L'immobile è attualmente occupato senza titolo, sino alla data di aggiudicazione a terzi, con autorizzazione del Giudice Delegato. Valore di perizia € 107.000,00 (al netto della riduzione per presenza di illeciti edilizi non sanabili).

1.4) Piena proprietà di appartamento non ultimato in Pirri-Cagliari, Via Santa Rosalia n. 58, posto al piano secondo mansardato di maggior fabbricato costituito da piano terra, piano primo, piano secondo mansardato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterno 17, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 101, rendita € 185,92. L'appartamento non ultimato è costituito da ingresso-soggiorno, pranzo, angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza a livello. Si evidenzia che l'intero fabbricato deve ritenersi affetto da illeciti edilizi non sanabili. L'immobile è attualmente occupato senza titolo, sino alla data di aggiudicazione a terzi, con autorizzazione del Giudice Delegato. Valore di perizia € 60.000,00 (al netto della riduzione per fabbricato al rustico e presenza di illeciti edilizi non sanabili).

LOTTO N. 2: € 11.200,00

2.1) Proprietà nella misura di 6/90 di:

- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 13, particella 126, seminativo, classe 4, superficie mq. 1.805 (consistenza quota 6/90 = mq. 120). Valore perizia € 600,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 13, particella 127, seminativo, classe 4, superficie mq. 1.490 (consistenza quota 6/90 = mq. 99). Valore perizia € 495,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 13, particella 128, seminativo, classe 3, superficie mq. 2.185 (consistenza quota 6/90 = mq. 145). Valore perizia € 725,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 13, particella 133, seminativo, classe 4, superficie mq. 2.580 (consistenza quota 6/90 = mq. 172). Valore perizia € 860,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 40, particella 223, seminativo, classe 3, superficie mq. 3.160 (consistenza quota 6/90 = mq. 211). Valore perizia € 1.055,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 47, particella 116, seminativo, classe 4, superficie mq. 5.990 (consistenza quota 6/90 = mq. 373). Valore perizia € 1.865,00;
- terreno (ricadente in zona salvaguardia poichè attiguo al cimitero cittadino) in Armungia (SU), distinto al foglio 50, particella 82, seminativo, classe 1, superficie mq. 8.275 (consistenza quota 6/90 = mq. 552). Valore perizia € 2.760,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 50, particella 108, porzione AA pascolo di classe U e porzione AB seminativo di classe 1, superficie complessiva mq. 1.630 (consistenza quota 6/90 = mq. 109). Valore di perizia € 545,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 4, particella 102, porzione AA seminativo di classe 4 e porzione AB pascolo di classe U, superficie complessiva mq. 2.525 (consistenza quota 6/90 = mq. 168). Valore di perizia € 840,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 4, particella 104, porzione AA pascolo di classe U e porzione AB pascolo arb. di classe U, superficie complessiva mq. 2.455 (consistenza quota 6/90 = mq. 164). Valore di perizia € 820,00.

Detti terreni non sono ubicati nella stessa zona e, in alcuni casi, non sono tra loro confi-

nanti. Nello specifico, sono tra loro confinanti i terreni distinti nel N.C.T. al foglio 13, particella 126-127-128. La particella 133 è prossima a detti terreni. La zona è collinare. I quattro predetti terreni, sono ubicati a nord, a circa km 8 dall'abitato cittadino. Il terreno distinto nel N.C.T. foglio 40, particella 223, è posto ad est, a circa km 2 dall'abitato cittadino ed è attiguo alla strada provinciale S.P. 6. La zona è collinare. Il terreno distinto nel N.C.T. foglio 47, particella 116, è posto ad est, a circa km 10 dall'abitato cittadino. La zona è collinare. I terreni distinti nel N.C.T. foglio 50, particelle 82-108 sono posti ad est, a circa km 1 dall'abitato cittadino. La zona è collinare. I terreni distinti nel N.C.T. foglio 4, particelle 102-104 sono posti a nord, a circa km 8 dall'abitato cittadino. La zona è collinare.

2.2) Proprietà nella misura di 6/90 di:

- terreno agricolo in Capoterra (CA), Località Su Spantu, distinto al foglio 34, particella 1027, pascolo/cespugliato, classe U, superficie mq. 100 (consistenza quota 6/90 = mq. 7). Valore di perizia € 21,00;
- terreno agricolo in Capoterra (CA), Località Su Spantu, distinto al foglio 34, particella 1363, pascolo/cespugliato, classe U, superficie mq. 2.820 (consistenza quota 6/90 = mq. 188). Valore di perizia € 564,00;
- terreno agricolo in Capoterra (CA), Località Su Spantu, distinto al foglio 34, particella 1364, pascolo/cespugliato, classe U, superficie mq. 14.080 (consistenza quota 6/90 = mq. 939). Valore di perizia € 2.808,00.

Detti terreni sono attigui al rio San Girolamo e sono ubicati ad est, a circa km 0,5 dalla località di Su Spantu. La zona è pianeggiante ed i predetti terreni sono confinanti tra loro.

STABILISCE

- I) **La 2° vendita senza incanto avrà luogo presso lo studio del Curatore Dott. Edoardo Sanna in Cagliari, Via Tel Aviv n. 81, il giorno 27/11/2024 alle ore 11:00.**
- II) La vendita avverrà al prezzo base di:
Lotto n° 1 € 530.000,00;
Lotto n° 2 € 11.200,00.
- III) Gli immobili vengono venduti in lotti con le modalità della “**vendita senza incanto**”.
- IV) Il prezzo base della vendita di ciascun lotto è indicato al punto II) che precede ed allo stesso prezzo base andranno aggiunti gli oneri di trasferimento e le imposte di legge (imposta di

registro/IVA, imposte ipotecarie e catastali).

V) Le **offerte private irrevocabili d'acquisto**, con apposta la marca da bollo (allo stato da € 16,00), cauzionate nella misura e forma di seguito indicate, dovranno essere **depositate in busta chiusa** presso lo studio del Curatore in Cagliari, Via Tel Aviv n. 81, **entro le ore 13:00 del 25/11/2024**.

VI) La **busta chiusa** dovrà avere come UNICA indicazione esterna la dicitura **“Fallimento n° 143/1995”- vendita del ____/____/2024 - offerta irrevocabile d'acquisto di immobili**” senza nessun ulteriore segno di riconoscimento.

VII) **L'offerta privata irrevocabile d'acquisto** dovrà contenere:

§ se società: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, domicilio, recapito telefonico, codice fiscale, P.IVA, telefono e indirizzo mail e PEC del soggetto offerente; se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico e indirizzo mail/PEC, stato civile, del soggetto offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati i relativi documenti di identità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che deve essere allegata in copia. 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. In tutti i casi dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità della persona fisica che presenta e sottoscrive l'offerta irrevocabile d'acquisto;

§ l'indicazione del lotto/dei lotti e i dati identificativi dei beni immobili per i quali 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 esclusione;

§ l'assegno circolare non trasferibile di importo pari al **10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, intestato a **“Fallimento n. 143/1995 - Lotto n°.....”**: detto assegno, qualora l'offerente non risultasse vincitore all'esito dell'espletamento della eventuale gara, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;

§ **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione peritale** dei beni

immobili redatta dall'Ing. Giovanni Dimitri e del presente avviso di vendita;

§ l'espressa dichiarazione di accettazione dei beni immobili posti in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza;

§ il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque non superiore a 120 giorni;

§ l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;

§ il nome e l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) o l'indirizzo di posta elettronica ordinaria al quale si desidera ricevere eventuali comunicazioni.

VIII) Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base di ciascun lotto e precisamente:

Lotto n° 1 € 397.500,00;

Lotto n° 2 € 8.400,00.

IX) **L'apertura delle buste chiuse avverrà il giorno 27/11/2024 alle ore 11:00** nanti il Curatore Fallimentare Dott. Edoardo Sanna, nel suo studio in Cagliari, Via Tel Aviv n. 81. Dell'apertura delle buste e delle modalità di individuazione dell'aggiudicatario verrà redatto apposito verbale. L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno della vendita nell'ora suindicata e a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione.

X) **Saranno dichiarate inefficaci:**

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- le offerte inferiori di oltre un quarto del prezzo base;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite.

XI) **Le modalità di individuazione dell'aggiudicatario** della vendita dei lotti sono le seguenti:

- in caso di unica offerta irrevocabile d'acquisto indicante un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile/gli immobili verranno senz'altro aggiudicati;
- in caso di unica offerta irrevocabile d'acquisto indicante un importo inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, l'immobile/gli immobili verranno senz'altro aggiudicati;
- in caso di pluralità di offerte irrevocabili d'acquisto, di ammontare uguale o diverso tra loro, indicanti almeno un importo inferiore al prezzo base in misura non superiore a un

quarto, si procederà a gara informale immediata tra gli offerenti, con prezzo base pari all'offerta più alta presentata e con rilanci minimi di:

- **Lotto n° 1 € 20.000,00;**
- **Lotto n° 2 € 500,00.**

Allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'aggiudicatario sarà individuato nell'ultimo offerente.

In caso di offerte di diverso ammontare, in cui non dovesse procedersi alla predetta gara per assenza degli offerenti o per mancato rilancio in aumento rispetto all'offerta più alta da parte dell'unico offerente presente, l'aggiudicazione sarà eseguita in capo al migliore offerente anche se non presente.

In caso di offerte di uguale ammontare, in cui non dovesse procedersi alla gara per assenza degli offerenti o per mancato rilancio in aumento da parte dell'unico offerente presente, l'aggiudicazione sarà eseguita in capo all'aspirante acquirente che avrà depositato per primo l'offerta.

In tutti i casi che precedono, in cui non dovesse procedersi alla predetta gara perché è presente uno solo degli offerenti, l'aggiudicazione sarà eseguita in capo a quest'ultimo previo uno o più rilanci minimi come sopra definiti, fino al superamento della migliore offerta depositata.

- Il deposito cauzionale sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione, mentre sarà incamerato a titolo di penale nell'ipotesi in cui il residuo prezzo di aggiudicazione non sia versato entro il termine stabilito nel presente avviso di vendita.

XII) L'aggiudicazione in capo all'unico offerente, o, in caso di gara, al miglior offerente sarà definitiva.

XIII) Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire **entro e non oltre il termine di giorni 120** dalla data di aggiudicazione, a mezzo di bonifico bancario che dovrà pervenire entro il medesimo termine sul conto corrente della procedura, il cui codice IBAN verrà comunicato all'aggiudicatario. 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. L'importo sarà comunicato dal curatore a mezzo posta elettronica anche certificata dopo l'aggiudicazione. 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 successivamente al curatore.

- XIV) Il trasferimento dei beni immobili avverrà tramite **atto notarile** presso il professionista che verrà indicato dalla Curatela, con relative **spese ed onorari a carico dell'aggiudicatario**.
- XV) L'immissione nel possesso degli immobili avverrà a seguito dell'atto notarile di trasferimento.
- XVI) Le spese relative al trasferimento della proprietà, comprese trascrizione in Conservatoria dell'atto notarile, IVA di legge se dovuta e Imposta di Registro, Imposte Ipotecarie e Catastali, sono interamente a carico dell'aggiudicatario.
- XVII) Per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni della legge fallimentare e comunque le disposizioni di legge.

STABILISCE ALTRESI'

- A) La cessione dei lotti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento della redazione della perizia e, comunque, si troveranno al momento del trasferimento definitivo della proprietà, come visti e piaciuti, a rischio e pericolo dell'aggiudicatario, con esonero del Fallimento da qualsivoglia garanzia per vizi, per qualsiasi mancanza di qualità, evizione ed altresì per l'effettiva sussistenza e consistenza dei beni e/o rapporti giuridici trasferiti, senza che alcuna eccezione e/o pretesa e/o contestazione e/o richiesta di riduzione di prezzo possa essere sollevata nei confronti del Fallimento, intendendosi il Fallimento liberato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c., con oneri di eventuale adeguamento, anche di natura urbanistica e/o catastale, voltura e messa a norma, di smaltimento a norma di legge di rifiuti, materiale nocivo e/o contaminazione, integralmente a carico dell'aggiudicatario, con esonero del Fallimento da qualsivoglia responsabilità.
- B) In base alla legge 28/02/1985 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni, si rimanda alla documentazione in atti e agli accertamenti effettuati dal C.T.U. Dott. Giovanni Dimitri nel proprio elaborato peritale e relativi allegati: elaborato peritale che dovrà essere consultato dall'offerente sul sito internet <http://www.astegiudiziarie.it>.
- C) La vendita avviene 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 su richiamata perizia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Gli immobili vengono 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 del Fallimento per l'aggiudicatario stesso, che se ne assume il relativo rischio.

D) La vendita è 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 il Fallimento, restando espressamente esclusa anche l'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 1538 c.c..

E) La vendita forzata non è 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 dal Fallimento – 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, accetta espressamente quanto precede, rinunciando sin da ora ad ogni relativa azione ed accollandosi ogni alea in proposito.

F) Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura del Fallimento.

DISPONE

- che il presente avviso di vendita sia pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- che il curatore provveda a pubblicare un estratto del presente avviso di vendita:
 - almeno 45 giorni prima della data dell'esperimento di vendita sul sito web www.astegiudiziarie.it e sul sito www.fallimenticagliari.com;
 - che il curatore notifichi un estratto del presente avviso di vendita ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile.

AVVISA

che l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari (mail: ivg.visiteimmobili@tiscali.it, telefono 070-2299036) è stato nominato quale custode giudiziario delle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita ed allo stesso gli interessati dovranno rivolgersi per poter visionare gli immobili.

Cagliari, 30/09/2024

IL CURATORE

(Dott. Edoardo Sanna)

