

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO FALLIMENTI
AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI
FALLIMENTO N. 48/2022

La sottoscritta dott.ssa Roberta Mucelli, curatore del fallimento dichiarato con sentenza n. 48/2022, in esecuzione del programma di liquidazione

AVVISA

che il **giorno giovedì 20 febbraio 2025 alle ore 12.00** presso il proprio studio in Cagliari via G.B. Tuveri 54/B, secondo piano, si procederà alla **VENDITA** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO costituito da:

- piena e perfetta proprietà di un fabbricato adibito a ristorante-pizzeria con circostante giardino privato sito in **Comune di Domus De Maria, località Chia, via Pascoli, n. 10/c**, piano terra e interrato, distinto al N.C.E.U. alla Sezione D, foglio 8, mappale 1328, categoria D/8, rendita euro 3.424,00, consistenza mq 179 al piano terra e mq 245 al piano interrato, costruito su un lotto di terreno di mq 1.073

- arredi e attrezzature da ristorante dettagliati nell'elenco allegato.

Prezzo base: euro 390.000,00 (trecentonovantamila/00)

Offerta in aumento in caso di gara: euro 10.000,00 (diecimila/00)

Regolamento di vendita

1. domande di partecipazione

1.1. le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa entro e non oltre il giorno precedente la vendita e precisamente **mercoledì 19 febbraio 2025**, presso lo studio del curatore dott.ssa Roberta Mucelli in Cagliari via G.B. Tuveri, 54/B secondo piano, alternativamente:

1.1.1. con deposito **a mani entro le ore 12.00**

1.1.2. a mezzo **lettera raccomandata entro le ore 19.00**

1.2. le offerte irrevocabili d'acquisto, in busta chiusa con indicato all'esterno il numero della procedura, il nome ed il cognome del curatore e la data della vendita, dovranno contenere:

1.2.1. il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico, fax e posta elettronica del soggetto offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere

allegati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 del soggetto che presenta l'offerta; in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dalla assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'assegnazione diventerà definitiva a nome del procuratore

1.2.2. il prezzo offerto, che dovrà essere non inferiore al prezzo minimo di ammissibilità indicato nell'avviso, a pena di inammissibilità

1.2.3. assegno circolare non trasferibile pari al dieci per cento del prezzo base a titolo di cauzione intestato a **"Fallimento n. 48/2022"**. Detto assegno, in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste

1.2.4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima effettuata dal C.T.U., e del regolamento della vendita, (compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nella relazione di CTU)

2. apertura buste, esame offerte, eventuale gara fra più offerenti

2.1. l'apertura delle buste e l'inizio della gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **giovedì 20 febbraio 2025 alle ore 12.00** presso lo studio del curatore in Cagliari via G. B. Tuveri 54/B, piano secondo

2.2. gli offerenti potranno richiedere di partecipare alla gara con collegamento in videoconferenza tramite il link che sarà preventivamente comunicato dal curatore

3. saranno dichiarate inefficaci

3.1. le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione

3.2. le offerte inferiori al prezzo base

3.3. le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite

4. le modalità di individuazione dell'aggiudicatario della vendita sono le seguenti:

4.1. in caso di un'unica offerta irrevocabile d'acquisto indicante un importo pari o superiore al prezzo base, si procederà al trasferimento di proprietà in favore dell'unico offerente

4.2. in caso di pluralità di offerte irrevocabili d'acquisto, di ammontare uguale o diverso tra loro, si procederà a gara informale immediata tra gli offerenti, con prezzo base pari all'offerta più alta presentata e con rilanci minimi in aumento con importo prestabilito nell'avviso di vendita (normalmente pari al 2% o al 3% del prezzo base della gara); allorché siano

trascorsi tre 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 mancanza di rilancio o per assenza degli offerenti, 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'offerente 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 in aumento con importo prestabilito nell'avviso di vendita, fino al superamento della migliore offerta depositata;

5. saldo prezzo e atto di trasferimento

- 5.1. l'acquirente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico, entro centoventi giorni dalla data in cui la sua offerta viene accettata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **"Fallimento n. 48/2022"** (o a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare), essendo espressamente previsto che, in caso di inadempienza, il medesimo decade dal diritto, perde la cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa, e si obbliga a pagare la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c.
- 5.2. la stipula dell'atto di trasferimento avverrà presso il notaio stabilito
- 5.3. le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell'acquirente

6. precisazioni sulla vendita

- 6.1. la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive
- 6.2. la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo
- 6.3. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno della vendita e quello precedente non pagati dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia – non potranno dare luogo ad alcun

risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene

- 6.4. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura del fallimento

7. Pubblicità legale

- 7.1. adempimenti pubblicitari da effettuarsi almeno trenta giorni prima della vendita:
- 7.2. notifica ai creditori ipotecari
- 7.3. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia
- 7.4. pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it
- 7.5. pubblicazione sul Portale dei Fallimenti di Cagliari
- 7.6. su libera valutazione del curatore eventuale altra forma di pubblicità

Cagliari, 18 dicembre 2025

Il curatore

Roberta Mucelli

