

**DANI LA MELONI**  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
Via Sonnino n. 128 – tel 070670048  
CAGLIARI



**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

Sezione Fallimentare

**Fallimento B.N.G. IMMOBILIARE SRL**

**(Fall. n. 11/2017)**

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

**VENDITA COMPETITIVA**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Dott.ssa Danila Meloni, nella sua qualità di Curatore del Fallimento intestato  
Dispone la vendita dei beni immobili indicati nel presente avviso.

**VENDITA COMPETITIVA**

**Il giorno 02 aprile 2025, alle ore 12,00**, presso lo studio della Dott.ssa Danila Meloni, Via Sonnino n. 128, Cagliari, si procederà alla vendita senza incanto dei lotti sotto descritti, mediante deliberazione sull'offerta e la gara tra gli eventuali offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc:

**Lotto n. 1)**

**Comune di Sassari:**

- Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina sita in Via Cagliari nn. 3-3/a-3/b, distribuita su cinque livelli di cui quattro fuori terra, lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione radicale da ultimare nelle rifiniture interne e impianti, non perfettamente conforme con l'ultimo progetto approvato (come da perizia in atti), per una superficie commerciale di mq. 996,31, censito **al N.C.E.U., Fg. 109, Particella 3058 sub 1 cat. C/1 consistenza mq. 55, R.C. € 1.988,00, sub 2**

cat. A/4 vani 4,5 R.C. € 302,13, sub 3 cat. A/4 vani 7,5 R.C. € 503,55, sub 4 cat. A/2 vani 11,5 R.C. € 1.662,99 e sub 5 cat. C/2 consistenza mq. 120, R.C. € 888,31;

**L'immobile complessivamente è stato valutato in € 1.416.400,00.**

**Prezzo base della vendita € 465.000,00**, in caso di gara tra gli eventuali offerenti vi sarà un **rilancio minimo di gara del 2% del prezzo base (€ 9.300,00).**

Termine presentazione offerte entro le ore 12,00 del giorno 28 marzo 2025.

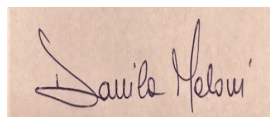
Per le modalità di vendita si rinvia all'apposito disciplinare pubblicato sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale istituzionale delle vendite pubbliche (PVP) con la precisazione che quanto in esso indicato è applicabile alla presente vendita.

Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore del fallimento Dott.ssa Danila Meloni, via Sonnino 128 telefono 070 670048, mail: [studio.balletto@tin.it](mailto:studio.balletto@tin.it), pec:

[f11.2017cagliari@pecfallimenti.it](mailto:f11.2017cagliari@pecfallimenti.it).

Cagliari, 21 gennaio 2025

Il Curatore Fallimentare  
Dott.ssa Danila Meloni

A rectangular stamp containing a handwritten signature in black ink. The signature is written in a cursive style and reads "Danila Meloni".

**DANIILA MELONI**  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
Via Sonnino n. 128 – tel 070670048  
CAGLIARI



**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**Sezione Fallimentare**

**Fallimento B.N.G. IMMOBILIARE SRL**

**(Fall. n. 11/2017)**

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

**REGOLAMENTO DI VENDITA COMPETITIVA**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Curatore Dott.ssa Danila Meloni

visto il programma di liquidazione approvato;

vista l'integrazione al Programma di Liquidazione, depositata in data 11.09.2024;

visto il provvedimento del Giudice Delegato in data 19.09.2024 che, in sostituzione del Comitato dei Creditori, ha approvato ed autorizzato l'esecuzione degli atti conformi all'integrazione al Programma di Liquidazione;

ritenuto che per il lotto relitto 1, il cui tentativo di vendita è andato deserto nelle precedenti vendite per mancanza di offerenti, deve essere disposta nuova vendita dei beni facenti parte dell'attivo fallimentare;

**Dispone**

**vendita competitiva**

**Il giorno 02 aprile 2025, alle ore 12,00**, presso lo studio della Dott.ssa Danila Meloni, Via Sonnino n. 128, Cagliari, si procederà alla vendita dei lotti sotto descritti, mediante deliberazione sull'offerta e la gara tra gli eventuali offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc:

**Lotto n. 1)**

**Comune di Sassari:**

- Quota pari al 100% della piena proprietà della palazzina sita in Via Cagliari nn. 3-3/a-3/b, distribuita su cinque livelli di cui quattro fuori terra, lo stesso è stato oggetto di una ristrutturazione radicale da ultimare nelle rifiniture interne e impianti, non perfettamente conforme con l'ultimo progetto approvato (come da perizia in atti), per una superficie commerciale di mq. 996,31, censito **al N.C.E.U., Fg. 109, Particella 3058 sub 1 cat. C/1 consistenza mq. 55, R.C. € 1.988,00, sub 2 cat. A/4 vani 4,5 R.C. € 302,13, sub 3 cat. A/4 vani 7,5 R.C. € 503,55, sub 4 cat. A/2 vani 11,5 R.C. € 1.662,99 e sub 5 cat. C/2 consistenza mq. 120, R.C. € 888,31;**

**L'immobile complessivamente è stato valutato in € 1.416.400,00.**

**Prezzo base della vendita € 465.000,00** in caso di gara tra gli eventuali offerenti vi sarà un **rilancio minimo di gara del 2% del prezzo base (€ 9.300,00).**

**STABILISCE**

le seguenti condizioni **CONDIZIONI DI VENDITA:**

i beni 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.

Il bene in vendita è meglio descritto in ogni sua parte nelle perizie estimative in atti che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie di stima e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, 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 Iva così optando il cedente**, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento e/o ad imposta di registro come per legge.

Nei casi previsti dalla legge vi è la possibilità di non applicazione dell'I.V.A. secondo il meccanismo del "reverse charge".

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 28 marzo 2025**,

**venerdì precedente l'udienza fissata per l'apertura delle buste**, a mani presso il Curatore Fallimentare, o a mezzo raccomandata, **offerta irrevocabile di acquisto in bollo in busta chiusa**.

Saranno ritenute valide solo le offerte presentate entro il termine su indicato.

Sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente la dicitura "Fallimento n. 11/2017 - Tribunale di Cagliari – Curatore Dott.ssa Danila Meloni, asta del giorno **02.04.2025**". Nessun'altra indicazione – né il lotto per cui è stata fatta l'offerta, né il valore dell'offerta o altro - deve essere apposto sulla busta.

Lotto 1) **prezzo base € 465.000,00**, oltre Imposte ed accessori di legge, in caso di gara tra gli eventuali offerenti vi sarà un **rilancio minimo di gara del 2% del prezzo base (€ 9.300,00).**;

**Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso, pena la nullità dell'offerta.**

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 **BNG Immobiliare Srl**" 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. 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 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;
- 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 nonché il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;
- 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 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.**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e regolamento di vendita;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione degli eventuali oneri gravanti sull'immobile, ivi compresi quelli relativi alla regolarizzazione delle difformità e/o rimozione delle opere abusive;

- l'espressa dichiarazione di farsi carico degli oneri per lo sgombero del bene;

- allegazione del presente avviso di vendita e del relativo regolamento sottoscritto in ogni pagina dall'offerente;

- applicazione di una marca da bollo da € 16,00 sull'offerta 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.

L'offerta presentata è irrevocabile;

Il Curatore 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..

E saranno dichiarate inefficaci:

- 1) le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- 2) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo dell'immobile come sopra indicato;
- 3) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite;

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

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'**udienza fissata per il giorno 02 aprile 2025, alle ore 12,00**, presso lo studio della Dott.ssa Danila Meloni, Via Sonnino n. 128, Cagliari,, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c.,

#### *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. fall.

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 Curatore, presso il suo studio in Cagliari Via Sonnino 128, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a “Fallimento **BNG Immobiliare Srl**” entro il termine indicato nell’offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a **120 (CENTOVENTI) giorni** dalla data di accoglimento dell’offerta (verbale di aggiudicazione), ovvero mediante bonifico sul conto della procedura fallimentare (il bonifico sarà ritenuto valido solo nel momento in cui le somme saranno accreditate sul c/c della Procedura fallimentare).

-Se l’offerta non contiene l’indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **120 (CENTOVENTI) giorni** dalla data dell’accoglimento dell’offerta, 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.**

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 predisposta dall’Ing. Marco Dettori depositata agli atti della procedura presso la Cancelleria Fallimentare 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 competeranno i seguenti obblighi:

- pagare l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, e le spese relative al trasferimento (Iva 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 entro 120 giorni dalla data 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..

### **PUBBLICITÀ LEGALE NELLE SUDETTE IPOTESI DI VENDITA**

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

- inserimento, su rete internet sito *www.astegiudiziarie.it* almeno 45 giorni prima della data prevista per la presentazione delle offerte, di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;

- pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche *pvp.giustizia.it*, almeno 45 giorni prima della data prevista per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto;

- pubblicazione sul sito [www.falco.it](http://www.falco.it) ed eventualmente su altri siti web a scelta del Curatore.

Il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, 1. fall., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale iscritto sull'immobile.

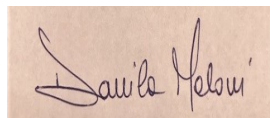
Dal compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere il termine di almeno 45 giorni.

Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore del fallimento Dott.ssa Danila Meloni, via Sonnino 128 telefono 070 670048, mail: [studio.balletto@tin.it](mailto:studio.balletto@tin.it),  
pec: [f11.2017cagliari@pecfallimenti.it](mailto:f11.2017cagliari@pecfallimenti.it).

Cagliari, 21 gennaio 2025

Il Curatore Fallimentare

Dott.ssa Danila Meloni

A rectangular stamp containing a handwritten signature in black ink. The signature is written in a cursive style and reads "Danila Meloni".