

TRIBUNALE DI CAGLIARI

FALLIMENTO n. 145/2018

Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili

Curatore Dott. Ignazio Orrù

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Ignazio Orrù con studio in Sant'Antioco, Via Nazionale 199, Curatore del Fallimento n. 145/2018 del Tribunale di Cagliari

PREMESSO CHE

- la Procedura ha ricevuto un'offerta migliorativa dell'importo di **euro 19.000**, oltre oneri di legge e oltre alla commissione sulla vendita spettante ad abilio S.p.a. relativa all'immobile, di proprietà della Procedura concorsuale di cui al lotto 1 – asta 20306;
- la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come base d'asta l'offerta d'acquisto migliorativa pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente avviso di vendita;
- la partecipazione all'esperimento previsto dal presente Disciplinare di gara e Avviso di vendita è aperta a chiunque voglia presentare offerta;
- il soggetto che ha presentato l'offerta migliorativa che costituisce la base d'asta del presente esperimento di vendita dovrà registrarsi come previsto all'art. 1 (ii) e, in caso di mancata presentazione di ulteriori e valide offerte al rialzo, sarà ritenuto aggiudicatario dell'immobile.

AVVISA

che il **giorno 31 Marzo 2025 dalle ore 10:00** si terrà la vendita all'asta dei seguenti beni immobili sul portale www.quimmo.it, alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara:

LOTTO 1 - ASTA N. 20306: Piena proprietà di Abitazione con magazzini e corte pertinenziale sita a Mede (PV), Frazione Tortolo, in Strada Provinciale 194, come meglio identificati nella seguente tabella:

Descrizione	Catasto	Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Vani/mq	Rendita catastale
Unità abitativa	Fabbricati	Mede, Fraz. Tortorolo n. 15	22	27	2	A/3	1	vani 6/ mq 172	210,71 €
Magazzino	Fabbricati	Mede, Fraz. Tortorolo n. 15	22	27	3	C/2	1	200 mq	216,91 €
Magazzino	Fabbricati	Mede, Fraz. Tortorolo n. 15	22	27	4	C/2	1	37 mq	40,13 €
Cortile (bene comune non censibile)		Mede, Fraz. Tortorolo n. 15	22	27	1				

Prezzo base d'asta € 19.000

Rilancio minimo € 500

Si precisa che il fallimento è proprietario della quota *pro-indiviso* pari al 50% degli immobili e che, in forza di procura alla vendita notarile rilasciata dalla comproprietaria in favore del Curatore, la vendita attiene all'intera piena proprietà degli stessi.

I sopra identificati immobili presentano opere in difformità ai titoli edilizi abilitativi come meglio chiarito nella relazione tecnica di stima visionabile in allegato alla *Scheda di vendita* presente sul portale www.quimmo.it.

Nel dettaglio, come riportato nella perizia di stima redatta nel 2021 dall'Ing. Vioris Guerrini:

PER L'UNITA' ABITATIVA F. 22, P. 27 SUB. 2:

"...Conformità urbanistico-edilizia ...

...Si sottolinea che la tavola grafica evidenzia la funzione di magazzino del cespite, al posto della destinazione abitativa evidenziata dalla documentazione catastale e dallo stato dei luoghi.

Si rileva che la tavola non mostra la presenza di tramezzature interne in quanto il bene è raffigurato come costituito da un unico locale unito all'adiacente.

Non vi è concordanza in riferimento alle aperture finestrate, in quanto:

- sul lato ovest sono rappresentate due finestre in luogo delle tre presenti in loco, delle quali non corrisponde la forma dell'apertura (con forma ad arco nella tavola e rettangolare nella realtà)*
- la finestra raffigurata sul fronte nord non è stata rilevata in loco.*
- le aperture sul fronte est non corrispondono a quanto presente in sito, poiché al posto dei due portoni sono presenti due finestre ed al posto della finestra è presente una porta di ingresso.*
- sul fronte addossato all'edificio adiacente, sul lato sud, è presente un'apertura di comunicazione non visionata in loco. È inoltre raffigurata una piccola scala interna, non presente in loco nel punto indicato, in quanto una scala paragonabile è posta in corrispondenza della porta di ingresso esternamente ai locali. La differente posizione della scala suggerisce inoltre una differente quota del piano di pavimento dell'unità.*
- non risulta raffigurato in pianta il porticato sul fronte ovest.*

La tavola mostra un porticato addossato all'intero fronte est, non corrispondente allo stato dei luoghi che presenta un portico sito su parte del fronte est in posizione nord-est di dimensioni minori rispetto alla tavola, delimitato su un lato dall'abitazione e su altri due lati da setti murari, con un lato aperto verso sud. Non sono presenti i rimanenti pilastri ed il corrispondente portico ulteriore. In tale posizione è costruito uno sporto di falda inclinata per una profondità inferiore a quanto si evince dalla tavola. Non è indicata alcuna divisione verso sud rispetto alla proprietà confinante, laddove in loco è presente un elemento separatorio, la cui natura è risultata di difficile individuazione a causa della rigogliosa crescita di vegetazione spontanea rampicante che impediva una più approfondita analisi. ..."

"... In merito alla possibilità di sanatoria delle incongruenze rilevate occorre precisare quanto segue:

Le ricerche di conservatoria mostrano che il cespite è stato acquistato dagli attuali proprietari dalla Sig.ra [omissis], la quale a propria volta aveva acquistato dal Sig. [omissis]. Quest'ultimo aveva ottenuto il bene mediante TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/1992 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 1481 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, acquisendo il bene tramite atto giudiziario Tribunale di Vigevano. In tale documento viene dichiarato che il cespite è costituito da un fabbricato rustico non accatastato a Catasto Fabbricati. L'atto richiama infatti gli identificativi a Catasto Terreni Mapp. 27 e Mapp 32. Quest'ultimo è stato fuso con l'attuale Mapp. 27 con Variazione Geometrica Tipo Mappale del 03/07/1998 in atti dal 03/07/1998 (n. 1707.1/1998). Si specifica che la costituzione del subalterno a Catasto Fabbricati avviene con nota del 06/08/1998 in atti dal 06/08/1998 (n. E02564.1/1998). Il decreto di trasferimento specifica che il fabbricato era stato ristrutturato circa 10 anni prima, pertanto intorno al 1982. Tale pratica, richiamata nella trascrizione, non è stata recuperata dall'Ufficio Tecnico del Comune, in quanto l'Ente, in data 17/03/2021 comunicava che, a seguito di un'ulteriore ricerca in banca dati, inerente le varie pratiche edilizie presentate nel periodo intercorrente tra 1974 e il 2003 per interventi eseguiti in frazione Tortorolo, non sono state rinvenute, allo stato attuale, pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura, ad eccezione delle pratiche menzionate nella presente relazione. Non sono state reperite documentazioni attinenti al frazionamento dell'immobile originario costruito nel 1974 sui mappali ex 32 e 33 entrambi al tempo di proprietà di Cerri Antonio. Si evidenzia altresì che l'atto di acquisto del bene sottoscritto dai soggetti sottoposti a fallimento è raffigurato munito di tramezze interne. Inoltre, l'atto specifica la funzione residenziale dello stabile.

*Ai fini di rettificare la posizione amministrativa appare pertanto necessario provvedere al cambio di destinazione urbanistica del bene ed al pagamento sia dei maggiori oneri concessori, sia della sanzione pecuniaria. Tale importi (oneri e sanzione) possono essere stimati nella misura di **6.213,46 €**, determinato in applicazione della metodologia di calcolo definita nel Decreto Ministeriale Lavori Pubblici 10 maggio 1977, n. 801 e s.m.i., in applicazione delle superfici reali dedotte dal rilievo esperito, in alternativa all'utilizzo del criterio della superficie e del volume virtuali, per la cui determinazione risulta necessaria la presenza di un computo metrico estimativo dettagliato delle opere, fatto non prevedibile dallo scrivente in questa sede, in quanto strettamente dipendente dalle scelte progettuali che saranno messe in campo dalla futura committenza. Dalle simulazioni effettuate, ipotizzando un valore finale di computo*

metrico estimativo pari all'applicazione alle superfici reali di un valore unitario pari al costo di costruzione stabilito dal Comune di Mede, la scelta della prima metodologia è risultata maggiormente cautelativa.

Si evidenzia che l'importo stimato degli oneri sopra determinato risulta ricompreso all'interno del capitolo di valutazione del bene, in unione agli ulteriori costi necessari, con l'applicazione dell'apposito coefficiente di regolarità edilizia.

“... Conformità catastale ...

...Estratto di mappa: non si rilevano evidenti difformità.

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria.

Scheda catastale: si evidenzia che sul fronte sud la scheda mostra la presenza di un ampio spazio, corrispondente a quello identificato come “tettoia” nella DIA del 2003 annullata. Tale entità non risulta pienamente presente, in quanto in loco è stato rilevato unicamente il portico sul lato nord-est ed uno sporto di falda inclinata per il resto del fronte est. La distribuzione interna mostra una minima differenza riguardante le tramezze di separazione tra ingresso e disimpegno del bagno, che nella realtà non mostrano alcun dislivello di planarità. ...”

“... Si evidenzia che, richiamando quanto indicato nella trattazione precedente, il bene, nelle condizioni attuali presenta problematiche sia di natura burocratica che di natura costruttiva, in quanto risulta necessario quantomeno un intervento per eliminare le infiltrazioni e per rendere salubri i locali, aggiornare e realizzare gli impianti carenti, non essendo abitabile nelle condizioni visionate. Inoltre, rimane necessario provvedere alla sanatoria della posizione burocratiche verso il Comune richiamate dalle incongruenze analizzate, compreso il necessario cambio di destinazione d'uso. La valutazione economica del cespite terrà conto di tali premesse, compresa la potenziale richiesta dell'Ente del pagamento degli oneri di sanatoria. ...”

PER IL MAGAZZINO F. 22, P. 27 SUB. 3:

“...Conformità urbanistico-edilizia ...

Si evidenziano alcune differenze riferite alle aperture presenti:

- in loco è stata rilevata l'assenza di due paramenti murari di facciata verso il cortile
- non è stata rilevata la presenza del portone di ingresso.
- non è raffigurato il lucernario di copertura.

Le carenze registrate ed evidenziate non si configurano direttamente come opere realizzate difformemente rispetto alle tavole grafiche ma piuttosto come manufatti non presenti in loco, in quanto i paramenti murari possono essere edificati, il portone di ingresso può essere installato ed il telaio del lucernario, oggi visibile, può essere chiuso. Si evidenzia inoltre come la sezione dell'edificio non identifica la tipologia di struttura della copertura, fatto che rende disagevole un confronto puntuale.

Non è possibile per lo scrivente determinare se tali opere non siano mai state realizzate e se siano state demolite e/o rimosse in epoca successiva.

Ai fini della presente valutazione si prevederà un coefficiente di parametrizzazione che tenga in considerazione il potenziale completamento dell'edificio o la rettifica della posizione amministrativa. ...”

“... Conformità catastale ...

“...Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non si rilevano evidenti difformità

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

Scheda catastale: La scheda non mostra la presenza di tutte le aperture sul fronte di facciata verso il cortile interno. ...”

PER IL MAGAZZINO F. 22, P. 27 SUB. 4:

“...Conformità urbanistico-edilizia ...

“... Si evidenzia una minima differenza riguardante il fronte est in quanto in pianta non appare raffigurata la muratura di tamponamento e soprastante struttura in ferro e pannelli in vetroresina.

Ai fini della presente valutazione si prevederà un coefficiente di parametrizzazione che tenga in considerazione la potenziale demolizione del tratto di muratura atto al ripristino dello stato dei luoghi o la rettifica della posizione amministrativa. ...”

“... Conformità catastale ...

“...Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non si rilevano evidenti difformità

Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari e la categoria

Scheda catastale: La scheda mostra un accesso sul fronte est non presente in loco. ...”

PER L'AREA COMUNE F. 22, P. 27 SUB. 1:

“...Conformità urbanistico-edilizia ...

“... Seppur sia presente una richiesta di annullamento, essendo la pratica agli atti dell'Ente, appare necessario evidenziare la necessità di riproporre una pratica di sanatoria in quanto il cancello carraio risulta conforme alle opere di progetto, oggetto della pratica annullata.

“... Conformità catastale ...

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Estratto di mappa: non si rilevano evidenti difformità

Visura catastale: non si rilevano evidenti difformità ...”

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

Si evidenzia che le spese a carico dell'aggiudicatario per l'atto di trasferimento della proprietà, imposte di trasferimento, nonché imposte e spese per la cancellazione delle annotazioni esistenti, salvo diversa liquidazione delle stesse da parte dell'Agenzia del Territorio e/o diverso importo di aggiudicazione, sono così stimate: euro 2.500 per spese notarili ed euro 2.600 per imposte e tasse (con ipotesi applicazione imposta di registro al 9% per acquisto seconda casa).

Art. 1_Registrazione

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 3_ Abilitazione

Art. 4_Svolgimento dell'asta online

Art. 5_ Aggiudicazione

Art. 6_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 7_ Disposizioni finali

Il presente *Disciplinare di gara* viene pubblicato sul sito www.quimmo.it.

Art. 1_Registrazione

i.Registrazione base

La vendita dei beni si svolge sul portale www.quimmo.it al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi, compilando il

form dedicato, e inserendo i dati personali richiesti.

Gli interessati riceveranno all'indirizzo mail fornito in fase di registrazione, una mail contenente un link di validazione che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al portale.

ii. Registrazione offerente che ha presentato offerta migliorativa e documentazione da trasmettere

Si precisa che l'offerente che ha presentato l'offerta migliorativa irrevocabile a ragione della quale è stata indetta l'asta dovrà registrarsi al portale www.quimmo.it con il medesimo indirizzo e-mail usato in fase di predisposizione/formalizzazione dell'offerta.

Unicamente per detto offerente non occorrerà, pertanto, il completamento del profilo utente con la richiesta del

Codice alfanumerico, condizione imprescindibile per tutti gli altri offerenti come da indicazioni che seguono. L'offerente che ha presentato l'offerta migliorativa dovrà prendere visione del presente Disciplinare di gara, accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna e trasmetterlo debitamente sottoscritto all'indirizzo PEC asset.om@pec.abilio.com, oppure all'indirizzo mail gestioneaste@abilio.com.

iii. Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta completato il processo di registrazione di cui al paragrafo precedente, dovranno recarsi sulla *Scheda di vendita* relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal codice annuncio), cliccare sull'apposito pulsante dedicato alla partecipazione all'asta e completare il proprio profilo aggiungendo i dati personali richiesti nonché allegando la documentazione necessaria per poter presentare la propria offerta.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il *Codice alfanumerico* identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante a ciò dedicato.

Gli interessati sono personalmente responsabili del corretto utilizzo e della buona custodia del Codice Alfanumerico fornito.

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio Codice alfanumerico potrà presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente *Disciplinare di gara*.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente *Disciplinare di gara* sarà ritenuta nulla.

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.quimmo.it, dovranno far pervenire a mezzo raccomandata, anche a mani, **presso lo studio del Curatore Dott. Ignazio Orrù in via Nazionale 199 a Sant'Antioco (SU), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27/03/2025** un'offerta irrevocabile d'acquisto.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "**Fall.to n. 145/2018 Tribunale di Cagliari, Curatore Dott. Ignazio Orrù, asta del giorno 31/03/2025**", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo in caso di spedizione.

L'offerta irrevocabile d'acquisto potrà essere inviata anche tramite PEC all'indirizzo f145.2018cagliari@pecfallimenti.it; la documentazione dovrà essere sottoscritta con firma digitale.

Si precisa inoltre che, in caso di invio della documentazione tramite PEC, il pagamento della cauzione, come previsto all'Art. 2 punto 7. del presente *Disciplinare di gara* potrà essere effettuato soltanto tramite bonifico bancario.

L'offerente che ha presentato offerta migliorativa non dovrà presentare altra documentazione, fatta eccezione di quanto indicato all'art 1. pt ii.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Curatore.

È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nel *Disciplinare di gara*. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta, e dovrà recare il codice annuncio pubblicato sul portale www.quimmo.it.

In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate distinte offerte, ognuna delle quali presentata autonomamente secondo quanto previsto per la partecipazione ad una singola asta.

L'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "*Offerta irrevocabile di acquisto*", di cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale www.quimmo.it.

L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento n. 145/2018, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale www.quimmo.it, pena la nullità dell'offerta. Imposte di legge, commissioni a favore di Abilio S.p.A. e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
2. L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il codice annuncio riportato nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito www.quimmo.it.
3. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
4. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Disciplinare di gara*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* pubblicate sul sito www.quimmo.it, e delle regole disciplinari in esse contenute.
6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
7. A titolo di cauzione, per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, il versamento avverrà nelle modalità che di seguito si riportano:

per il Soggetto aggiudicatario dell'esperimento svoltosi in data 04/12/2024: un assegno circolare non trasferibile intestato al **Fallimento n. 145/2018 Tribunale di Cagliari**, oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente acceso presso il Banco di Sardegna S.p.A., filiale di Sant'Antioco, intestato all'ordine del Fallimento 145/2018, IBAN: "IT35H0101543981000070693198" per un ammontare complessivo pari alla differenza tra la cauzione già versata per la partecipazione all'esperimento svoltosi in data 04/12/2024 e il 10% del nuovo prezzo offerto. Nel caso in cui la cauzione fosse stata restituita, questo dovrà cauzionare per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto;

per il Soggetto che ha presentato offerta migliorativa: non occorrerà versare ulteriore cauzione, risultando la stessa già versata al momento della presentazione dell'offerta migliorativa.

per gli ulteriori Offerenti: a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al **Fallimento n. 145/2018 Tribunale di Cagliari**, oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente acceso presso il Banco di Sardegna S.p.A., filiale di Sant'Antioco, intestato all'ordine del Fallimento 145/2018, IBAN: "IT35H0101543981000070693198", per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di offerta presentata tramite PEC la cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario.

8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A., secondo quanto previsto al successivo Art. 6 "*Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà*".
9. *Codice alfanumerico* personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto, fatta eccezione dell'offerente in aumento come sopra precisato.

Se l'offerente è persona fisica:

10. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità e di Codice Fiscale, copia del presente *Disciplinare di gara* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "*per accettazione*", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
11. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche con riferimento al coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

12. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri. Copia del presente *Disciplinare di gara* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "*per accettazione*" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste. Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.
13. L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. L'Offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare alla Curatela dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.
14. L'offerta di acquisto potrà essere presentata dalle società di locazione finanziaria - intendendosi per tali solo quelle debitamente autorizzate all'esercizio di tale attività ed iscritte in apposito Albo ai sensi dell'art. 106 del TUB, agente sotto la vigilanza della Banca d'Italia - anche a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile o di procuratore legale (avvocato) anch'egli munito di procura speciale notarile, il quale potrà offrire anche per conto di locazione finanziaria da nominare. L'offerente per la società di locazione finanziaria da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara. Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione via pec indirizzata al Liquidatore Giudiziale, la società di leasing per la quale ha agito, la quale a sua volta, dovrà presentare alla procedura dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

Art. 3_Abililitazione

Alle **ore 10:00 del giorno 28/03/2025** il Curatore Dott. Ignazio Orrù procederà all'apertura delle buste, verificherà:

- l'identità degli offerenti;
- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;
- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente *Disciplinare di gara*.

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'avvenuta abilitazione a partecipare all'asta al rialzo che si svolgerà il giorno previsto nel presente *Disciplinare di gara*.

Tutti gli utenti la cui offerta è invalida per difetto dei requisiti essenziali riceveranno analogha comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

Art. 4_Svolgimento dell'asta online

L'asta si svolge sul sito www.quimmo.it il giorno 31/03/2025 dalle ore 10:00.

Tutti gli offerenti abilitati dovranno accedere al sito www.quimmo.it utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso ed accedere alla pagina relativa all'asta.

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.

L'utente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Qualora l'offerente volesse effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto dedicato.

Il rilancio minimo è un importo fisso stabilito pari a euro 500.

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito **dalle ore 10:00 del giorno 31/03/2025.**

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta online.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli offerenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta prima presso lo studio del Curatore tra quelle con importo più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "*Time Extension*"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Alla chiusura dell'asta, ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente Disciplinare di gara.

Art. 5_ Aggiudicazione

L'utente potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando gli avvisi che compariranno a video.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Curatore scaricherà tramite il suo profilo sul portale www.quimmo.it il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore.

In caso di offerta presentata per persona, ente o società da nominare, l'Offerente aggiudicatario fornirà entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione in forma scritta, tramite PEC o lettera raccomandata inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito. Il soggetto nominato provvederà quindi, entro lo stesso termine, a fornire alla Curatela formale dichiarazione di accettazione.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi dieci giorni dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 6 punto ii.

Art 6_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- i. **Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** con bonifico bancario intestato a Curatela Fallimento n° 145/2018, IBAN **IT35H0101543981000070693198**, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento n° 145/2018 Tribunale di Cagliari**" da depositare presso lo studio del Curatore.

Abilio S.p.A. matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione provvisoria del bene.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Abilio S.p.A., entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito, oppure per chi si avvale del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene, qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

Il compenso spettante a Abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

- ii. **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso Il Notaio Dott.ssa Giuditta Grilletti, o altro notaio scelto dal Curatore, per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

- iii. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del *Disciplinare di gara* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incumbente, qualora fosse richiesto.

- iv. **Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti,

di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni 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 a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.

- v. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate a cura del fallimento tramite il Notaio scelto dal Curatore **con spese a completo carico dell'aggiudicatario**, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- vi. **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).
- vii. **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà **sono a completo carico dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- viii. **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- ix. **Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., 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.
- x. **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri

conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.

- xi. **Consegna** - Gli immobili saranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.
- xii. **Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate, e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, 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 di cui al secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

Art. 7 _Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura 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, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Curatori fallimentari, che dalla Abilio S.p.A.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna buste, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Abilio S.p.A. farà pervenire risposta.

Del presente Disciplinare di gara e Avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche, nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

Sant'Antioco,

Il Curatore

F.to Dott. Ignazio Orrù