

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

### FALLIMENTO n.26/2022

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona – 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. 26/2022 del Tribunale di Cagliari

#### PREMESSO CHE

- la Procedura ha ricevuto un'offerta migliorativa dell'importo di **euro 70.450**, 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 4 - asta 21822;
- 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 **17 Aprile 2025 dalle ore 10:00** si terrà la vendita all'asta dei seguenti beni immobili sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara:

**LOTTO 4 – Asta n. 21822:** Piena proprietà di ufficio sito ad Olbia (SS), Via Acquedotto Romano 21C-21D, angolo Via Torino, superficie commerciale: 221,91 mq, rendita catastale € 2.582,28.

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
fabbricato	37	1052	124	A/10	piena	100%

Stato immobile: **immobile libero**

Prezzo base d'asta: **€ 70.450**

Rilancio minimo: **€ 3.000**

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](http://www.quimmo.it).

Nel dettaglio, come riportato nella perizia di stima redatta dall'Ing. Elisabetta Muntoni:

*"... Consultando il report della destinazione urbanistica (All. 5), si ottiene che la costruzione ricade in zona B 1.1. del Comune di Olbia, in zona vincolata ai sensi degli artt. 136, 157 e della Legge 42/2004, con presenza di vincolo archeologico della soprintendenza. ..." "...*  
*Dalla lettura degli atti reperiti presso gli uffici comunali si riscontra che nella convenzione del 27/07/1978 redatta per il rilascio della concessione edilizia si legge al punto 2" Che i parcheggi indicati al piano terra e primo rispetto alla via Acquedotto siano di fatto resi pubblici, mediante impegno preso innanzi al Segretario Comunale."*

*Successivamente nella lettera di Impegno del 12/09/1978 riguardo al punto 2 si riscontra" Che venga adibita a parcheggio una superficie non inferiore a quella prevista nelle norme del Regolamento Edilizio di Olbia."*

*Successivamente nella variante n°168 del 17/12/1981 si riscontra ancora: "A condizione vengano fatte Salve le precedenti condizioni di licenza".*

*La sottoscritta nulla può dire sul reale adempimento degli impegni presi a condizione del rilascio della concessione edilizia. ...".*

“... Da un confronto tra l'ultima progettazione approvata, Concessione in sanatoria n° 3813 del 11/06/1987 e lo stato dei luoghi si rilevano le seguenti difformità:

**PER IL LOTTO N. 4 – Asta n. 21822:**

- Diversa partizione interna degli uffici e dei bagni;
- In un ufficio una superficie è stata adibita a terrazzino realizzando due muri perimetrali dell'immobile in maniera difforme al condono;
- Un vano scala è stato annesso completamente all'immobile;
- Parte di un pianerottolo di una scala è stato annesso all'immobile;
- La superficie lorda misurata dell'immobile è inferiore del 2,18 % rispetto alle aree lorde riportate dalle planimetrie di Progetto.
- Sono state aperte 5 finestre ed una porta finestra, ed altre finestre risultano diverse.

**PER TUTTI I LOTTI:**

“... Le parti condominiali devono essere retrocesse al condominio, mentre per le aperture nei prospetti è necessario eseguire un accertamento di conformità in cui verranno comunicate anche le partizioni interne e la nuova disposizione dei bagni. Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di ripresa dell'intera istruttoria della pratica.

Si specifica che la scrivente non ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Olbia. Pertanto tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate nel momento in cui l'ufficio tecnico dovesse esaminare la pratica di accertamento. Tutto ciò quindi salvo diverse indicazioni dall'Ufficio tecnico di Olbia, nonché da enti terzi (Soprintendenza, Ufficio Tutela del Paesaggio eventualmente coinvolti) in sede di presentazione delle pratiche. ...”

“... Per rendere conforme lo stato dei luoghi alla Concessione in sanatoria n° 3813 del 11/06/1987, oltre la retrocessione di aree condominiali indebitamente annesse, è necessario eseguire un accertamento di conformità il cui costo complessivo indicativo, comprese le opere ammonta, a circa 10.000,00 €, inclusi oneri tecnici.

Come da descrizione dei luoghi l'altezza interna degli uffici è pari a 2,50 m. **Anche se i locali sono stati condonati, non è possibile a parere della scrivente ottenere il certificato di agibilità degli stessi in quanto l'altezza minima degli uffici per le norme sanitarie nazionali è pari a 2,70 m. ...”**

“... Lo stato catastale e quello reale coincidono. ...”

“... Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti. ...”

“... Nel caso in esame invece, nessuno dei 4 immobili potrà ottenere l'agibilità a causa del fatto che le altezze interne nette sono pari a 2,50 m e contrastano con i regolamenti di igiene che prescrivono l'altezza minima di 2,70 m per uffici ed abitazioni, pur essendo gli stessi immobili legittimati dal rilascio della concessione in sanatoria. ...”

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 precisa che gli immobili sono soggetti al regolamento condominiale del “Condominio di Via Torino” di cui fanno parte. Ulteriormente, si precisa che gli oneri condominiali sono così ripartiti:**

Oneri condominiali				
scala	subalterno	pregresso al 31/12/2022	consuntivo 2023	preventivo 2024
E	124	8.431,30 €	2.181,27 €	4.292,15 €
F	124	7.346,91 €	1.164,49 €	3.528,61 €
totale		15.778,21 €	3.345,76 €	7.820,76 €

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 stimate pari a euro 7.600.

## **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](http://www.quimmo.it).

\*\*\*\*\*

## **Art. 1\_Registrazione**

### i.Registrazione base

La vendita dei beni si svolge sul portale [www.quimmo.it](http://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](http://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](mailto:asset.om@pec.abilio.com), oppure all'indirizzo mail [gestioneaste@abilio.com](mailto: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](http://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 15/04/2025** 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. 26/2022 Tribunale di Cagliari, Curatore Dott. Ignazio Orrù, asta del giorno 17/04/2025"**, 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 [f26.2022cagliari@pecfallimenti.it](mailto:f26.2022cagliari@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](http://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](http://www.quimmo.it).

### L'offerta dovrà contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento n. 26/2022, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale [www.quimmo.it](http://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](http://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](http://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 16/01/2025:** un assegno circolare non trasferibile intestato al "**Fallimento n. 26/2022 Tribunale di Cagliari**", oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato **all'ordine del Fallimento 26/2022**, IBAN: "**IT96C0101543981000070827734**" per un ammontare complessivo pari alla differenza tra la cauzione già versata per la partecipazione all'esperimento svoltosi in data 16/01/2025 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. 26/2022 Tribunale di Cagliari**", oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato **all'ordine del Fallimento 26/2022**, IBAN: "**IT96C0101543981000070827734**", 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 4 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\_Abilitazione**

Alle **ore 10:00 del giorno 16/04/2025** 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](http://www.quimmo.it) il **giorno 17/04/2025 dalle ore 10:00**.

Tutti gli offerenti abilitati dovranno accedere al sito [www.quimmo.it](http://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 così stabilito per il lotto:

#### **LOTTO 4 – Asta 21822 € 3.000;**

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito dalle **ore 10:00 del giorno 17/04/2025** 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](http://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**

- **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° 26/2022, IBAN IT96C0101543981000070827734**, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento n° 26/2022 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.

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

- **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.

- **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.quimmno.it](http://www.quimmno.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 onere, qualora fosse richiesto.
- **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..
- **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.
- **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.).
- **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.

- **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.
- **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.
- **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.
- **Consegna** - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.
- **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, 28 gennaio 2025

Il Curatore  
**Dott. Ignazio Orrù**