



TRIBUNALE DI CAGLIARI

FALLIMENTO 1/2021

GIUDICE DELEGATO: DOTT. NICOLA CASCHILI

CURATORI: DOTT. PIERPAOLO ARGIOLAS – DOTT.SSA CRISTINA BACHIS

AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Pierpaolo Argiolas e la Dott.ssa Cristina Bachis, Curatori del Fallimento 1/2021 del Tribunale di Cagliari, domiciliati presso la pec della procedura f1.2021cagliari@pecfallimenti.it,

AVVISANO

che il giorno **05/05/2025 alle ore 16:00** si terrà la vendita all'asta degli immobili di proprietà del fallimento siti nei Comuni di Quartucciu e Cagliari suddivisi nei seguenti lotti:

LOTTO 84	immobili siti nel Comune di Quartucciu Via Thiesi 5-7-9								
descrizione	piano	foglio	particella	sub	cat.	classe	cons.	rendita	prezzo base
Appartamento	2	9	4878	65	A2	5	3 vani	201,42 €	72.900,00 €
Box auto	S1	9	4878	173	C6	2	14 mq	27,48 €	10.425,00 €
Cantinola	S1	9	4878	199	C2	4	5 mq	8,26 €	3.150,00 €
Prezzo base d'asta totale									€ 86.475,00
Rilancio minimo									€ 4.500,00
Stato									libero

LOTTO 85	immobili siti nel Comune di Cagliari Via Peschiera 16								
descrizione	piano	foglio	particella	sub	cat.	classe	cons.	rendita	prezzo base
Cantinola	S1	A/10	1459	18	C2	3	16 mq	134,69 €	10.500,00 €
Cantinola	S1	A/10	1459	19	C2	3	16 mq	134,69 €	9.225,00 €
Prezzo base d'asta totale									€ 19.725,00
Rilancio minimo									€ 1.000,00
Stato									libero

* * * * *

Dettagli e informazioni sui beni immobili oggetto di vendita, in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quali eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti, sono rappresentati nella perizia, costituente elemento essenziale della documentazione informativa e alla quale si fa pieno riferimento, declinando ogni responsabilità per la mancata informazione da parte dei soggetti interessati che non ne prendono atto.

La vendita dei beni immobili si svolgerà con procedura competitiva presso lo studio del Curatore Dott. Pierpaolo Argiolas, sito in Cagliari in Via dell'Abbazia 4, secondo le prescrizioni contenute nel presente Avviso di vendita.

Art. 1_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 2_Svolgimento dell'asta e aggiudicazione

Art. 3_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 4_ Disposizioni finali

* * * * *

Art. 1_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta, dovranno far pervenire a mezzo pec all'indirizzo f1.2021cagliari@pecfallimenti.it o a mezzo raccomandata, anche a mani presso lo studio dei **Curatori Dott. Pierpaolo Argiolas in via dell'Abbazia 4, Cagliari, e Dott.ssa Cristina Bachis in via Nazionale 199, Sant'Antioco, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 02/05/2025** 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 "*Fallimento n. 1/2021 - Tribunale di Cagliari – Curatori Dott. Pierpaolo Argiolas e Dott.ssa Cristina Bachis, asta del giorno 05/05/2025*", senza nessun'altra indicazione.

L'offerta irrevocabile d'acquisto presentata tramite PEC all'indirizzo f1.2021cagliari@pecfallimenti.it e la documentazione di corredo dovrà essere sottoscritta con firma digitale. Si precisa che in caso di presentazione dell'offerta tramite PEC, il pagamento della cauzione dovrà essere documentato con la produzione in allegato alla pec di copia fotostatica dell'assegno circolare emesso a tale titolo. Tale assegno originale dovrà essere consegnato ai Curatori il giorno stabilito per l'apertura delle buste con contestuale gara.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno entro il termine stabilito alla casella di posta elettronica certificata sopra indicata o fisicamente presso lo studio dei Curatori. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non saranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta ancorché spedite entro tale termine, non rilevando pertanto la data di spedizione ma esclusivamente quella di ricezione. È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte siano recapitate entro il termine tassativo indicato nell'Avviso di vendita. Si consiglia pertanto la trasmissione dell'offerta via pec o la consegna a mani.

In base all'ordine di arrivo i Curatori attribuiranno alle offerte pervenute un numero cronologico. Nel caso di offerta pervenuta mediante lettera raccomandata l'orario di ricezione sarà quello annotato dai Curatori sulla busta nel momento della consegna.

L'offerta dovrà contenere:

- Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento n. 1/2021, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo a base d'asta, pena la nullità dell'offerta.
- Espresa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni immobili.
- Espresa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
- Marca da bollo del valore di euro 16,00 (sedici virgola zero zero), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
- Copia del presente avviso di vendita sottoscritta in ogni pagina dall'offerente;

- A titolo di cauzione, ricevuta di bonifico sul conto della procedura IBAN IT14Q0709604801000000013974 o assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n° 1/2021 – Tribunale di Cagliari", per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto, indicando nella causale: "Cauzione partecipazione asta fallimento n. 1/2021 – Tribunale di Cagliari".

Se l'offerente è persona fisica:

- Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA, la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), la pec, lo stato civile, un indirizzo di e-mail ordinaria valido, un recapito telefonico, fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del Codice Fiscale, copia del presente *Avviso di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "per accettazione", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

- 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 notarile da cui risultino i relativi poteri.

Copia del presente *Avviso di vendita* siglato 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 notarile deve essere allegata) 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.

- L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per società da nominare. L'Offerente per società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara.

Art. 2_ Svolgimento dell'asta e aggiudicazione

Alle ore 16:00 del giorno 05/05/2025 i Curatori Dott. Pierpaolo Argiolas e Dott.ssa Cristina Bachis procederanno all'apertura delle buste e alla lettura delle offerte, dinanzi agli offerenti presenti.

I Curatori verificheranno:

- 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 Avviso di vendita.

Nel caso in cui l'offerente abbia presentato l'offerta via pec, perché l'offerta possa essere considerata valida è necessario che l'assegno circolare sia consegnato ai Curatori entro e non oltre il momento in cui è prevista l'apertura delle buste. In caso contrario, l'offerta non sarà considerata valida.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida non inferiore al prezzo base d'asta, il lotto sarà aggiudicato all'unico offerente.

All'esito dell'apertura delle buste, nel caso in cui risultassero presentate più offerte valide, non inferiori al prezzo base e di **diverso importo**, si darà luogo alla gara immediata tra i presenti con prezzo base d'asta pari all'offerta più alta pervenuta e rilanci minimi nella misura stabilita per ciascun lotto. In caso di assenza degli offerenti o in mancanza di rilanci l'aggiudicazione avverrà alla migliore offerta pervenuta.

All'esito dell'apertura delle buste, nel caso in cui risultassero presentate più offerte valide, non inferiori al prezzo base e di **pari importo**, si darà sempre luogo alla gara immediata tra i presenti con prezzo

base d'asta pari alle offerte ricevute ed aumenti minimi nella misura stabilita per ciascun lotto. In caso di assenza degli offerenti o in mancanza di rilanci l'aggiudicazione avverrà a chi avrà presentato per primo l'offerta ai Curatori. In caso di presentazione alla medesima data, l'aggiudicazione avverrà all'offerta presentata per prima in base al cronologico assegnato dai Curatori.

All'esito della gara i Curatori provvederanno alla redazione del verbale con l'indicazione del migliore offerente provvisoriamente aggiudicatario. I Curatori, in seguito depositeranno in Tribunale la documentazione inerente alla gara al fine di informare il Giudice Delegato sulle operazioni svolte e ottenere il provvedimento di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione secondo quanto stabilito nel presente Avviso di vendita.

Entro 10 giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente per società da nominare dovrà dichiarare in forma scritta, tramite pec inviata all'indirizzo della procedura f1.2021cagliari@pecfallimenti.it, la società per la quale ha agito. Entro 2 giorni dalla data di tale dichiarazione, il soggetto nominato dovrà fornire in forma scritta, tramite pec inviata all'indirizzo della procedura f1.2021cagliari@pecfallimenti.it, formale dichiarazione di accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o nel caso in cui la società nominata non accetti l'aggiudicazione, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi dieci giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 3 punto 2.

Art 3 Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- 1. Pagamenti** - Il prezzo di aggiudicazione battuto all'asta, le imposte e le spese tutte della cessione dell'immobile dovranno essere versati dall'aggiudicatario, **entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, tramite bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato alla procedura.
- 2. Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio scelto dall'aggiudicatario, salva facoltà dei Curatori 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 dieci giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria. 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.
- 3. Informazioni e dichiarazioni** – Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dagli stimatori (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso le indicazioni fornite e gli accertamenti effettuati dai medesimi stimatori. 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 e azioni, servitù attive e passive. La vendita è effettuata 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 successive modificazioni e integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'Avviso nonché 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 incombenza, qualora fosse richiesto.
- 4. 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, ove ne ricorrano i presupposti, la possibilità 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. È 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 derivante da tali attività a qualunque titolo per la Procedura e i suoi organi.

- 5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di autorizzazione che sarà 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.
- 6. 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. È esclusa qualsiasi responsabilità per gli organi della Procedura circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 C.C.).
- 7. 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 devono essere saldate 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.
- 8. Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della legge n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- 9. Imposte, spese condominiali e altri oneri, documentazione da consegnare** - La presente vendita è soggetta a imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare ai Curatori, contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia di un documento d'identità in corso di validità. Dovrà in ogni caso essere consegnata ai Curatori 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 ai Curatori 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.
- 10. Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella Perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che sarà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che sarà comunicata dai Curatori.
- 11. Consegna** - Gli immobili saranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, fatti salvi

quelli in precedenza eventualmente specificati che risultino occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

12. Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento del saldo di aggiudicazione entro il termine perentorio stabilito dal presente Avviso, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione 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. 4 Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, così come indicato negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare deve intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto 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 sarà 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 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 sarà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Curatore fallimentari.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per la formulazione delle offerte o la partecipazione alla gara, potranno essere richiesti ai Curatori alla pec della procedura f1.2021cagliari@pecfallimenti.it.

Cagliari, 25 febbraio 2025

I Curatori

Dott. Pierpaolo Argiolas

Dott.ssa Cristina Bachis