



TRIBUNALE DI CAGLIARI
Sezione Fallimentare
FALLIMENTO SARDEGNA TV S.R.L.
n. 45/2021

REGOLAMENTO
PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE PRIVATE IRREVOCABILI
CAUZIONATE PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI
VENDITA SENZA INCANTO

Il presente Regolamento per la presentazione delle domande cauzionate per l'acquisto di immobili di proprietà del **"Fallimento Sardegna TV S.r.l. - n. 45/2021"** sarà disponibile presso i Curatori, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sul sito internet del Tribunale di Cagliari all'indirizzo www.fallimenticagliari.com (data room), sul sito www.astegiudiziarie.it.

- 1) Il bene immobile oggetto di vendita è il seguente:
 - **Lotto n. 2** - quota pari al 100% dell'immobile (terreno) sito in Ussaramanna (Ca) in località Pala Cabras individuato al N.C.T. al foglio 1, mappale 269, sup. 150 mq..
Il valore di perizia è pari ad € 59.000,00.
- 2) La vendita senza incanto avverrà al **prezzo base di € 10.100,00**, oltre oneri di legge e spese, oltre oneri di legge e spese.
- 3) L'immobile che precede viene venduto in lotto con le modalità della **"vendita senza incanto"**.
- 4) **La domanda di partecipazione** per l'acquisto del lotto n. 2, con apposta la marca da bollo, dovrà essere **cauzionata** con assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a **"Fallimento Sardegna TV S.r.l."** e dovrà essere **depositata in busta chiusa** presso lo studio dei Curatori, in Cagliari, Via Tel Aviv n. 81 (Studio Dott. Edoardo Sanna), **entro le ore 13 del giorno lunedì 12 maggio 2025**.

- 5) La **busta chiusa** dovrà avere come UNICA indicazione esterna la dicitura “**Fallimento n° 45/2021**” - **vendita del 13/05/2025 - offerta irrevocabile d'acquisto di lotto immobiliare**” senza nessun ulteriore segno di riconoscimento.
- 6) **L'offerta privata irrevocabile d'acquisto** dovrà contenere:
- se società: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, domicilio, recapito telefonico, codice fiscale, P.IVA, telefono e indirizzo mail e PEC del soggetto offerente; se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico e indirizzo mail/PEC del soggetto offerente. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero, se trattasi di società, il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri. In tutti i casi dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità della persona fisica che presenta e sottoscrive l'offerta irrevocabile d'acquisto del ramo d'azienda;
 - l'indicazione del lotto e i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base di € **10.100,00** per il Lotto n. 2, a pena di esclusione;
 - l'assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a “**Fallimento Sardegna TV S.r.l. - Lotto n° 2**”: detto assegno, qualora l'offerente non risultasse vincitore all'esito dell'espletamento della eventuale gara, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;
 - **l'espressa dichiarazione** di aver preso visione delle **relazioni peritali** del bene immobile redatte dall'Ing. Gian Marco Pilo e dall'Ing. Francesco Cancedda e del presente regolamento di vendita;
 - **l'espressa dichiarazione** di accettazione del bene immobile posto in vendita come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza;
 - l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;
 - il nome e l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) o l'indirizzo di posta elettronica ordinaria al quale si desidera ricevere eventuali comunicazioni.
- 7) **L'apertura delle buste chiuse** contenenti le offerte d'acquisto irrevocabili cauzionate, avverrà presso lo studio dei Curatori in Cagliari, Via Tel Aviv n. 81 (Studio Dott. Edoardo Sanna), il giorno **martedì 13 maggio 2025 ad ore 16:00**. Dell'apertura delle buste e delle modalità di individuazione dell'aggiudicatario verrà redatto apposito verbale.

8) **Saranno dichiarate inefficaci:**

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- le offerte inferiori al prezzo base;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite.

9) **Le modalità di individuazione dell'aggiudicatario** della vendita dei lotti sono le seguenti:

- in caso di unica offerta irrevocabile d'acquisto indicante un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà senz'altro aggiudicato;
- in caso di unica offerta irrevocabile d'acquisto indicante un importo inferiore al prezzo base, l'immobile non verrà aggiudicato; in caso di pluralità di offerte irrevocabili d'acquisto, di ammontare uguale o diverso tra loro, indicanti comunque un importo non inferiore al prezzo base, si procederà a gara informale nunti i Curatori, con prezzo base pari all'offerta più alta presentata e con **rilanci minimi di € 500,00**. Allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'aggiudicatario sarà individuato nell'ultimo offerente. In caso di offerte di diverso ammontare, in cui non dovesse procedersi alla predetta gara per assenza degli offerenti o per mancato rilancio in aumento rispetto all'offerta più alta da parte dell'unico offerente presente, l'aggiudicazione sarà eseguita in capo al migliore offerente anche se non presente. In caso di offerte di uguale ammontare, in cui non dovesse procedersi alla gara per assenza degli offerenti o per mancato rilancio in aumento da parte dell'unico offerente presente, l'aggiudicazione sarà eseguita in capo all'aspirante acquirente che avrà depositato per primo l'offerta. In tutti i casi che precedono, in cui non dovesse procedersi alla predetta gara perché è presente uno solo degli offerenti, l'aggiudicazione sarà eseguita in capo a quest'ultimo previo uno o più rilanci minimi come sopra definiti, fino al superamento della migliore offerta depositata.
- Il deposito cauzionale sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione, mentre sarà incamerato a titolo di penale nell'ipotesi in cui il residuo prezzo di aggiudicazione non sia versato entro il termine stabilito nella presente ordinanza.

10) L'aggiudicazione in capo all'unico offerente, o, in caso di gara, al miglior offerente è provvisoria essendo ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita riservata agli organi della procedura a norma degli artt. 107 e 108 L.F. e, altresì, dovendosi rispettare previsioni e termini dei medesimi articoli.

11) Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire entro e non oltre il termine di **giorni 60** dalla data di aggiudicazione, a mezzo di bonifico bancario che dovrà pervenire entro il medesimo termine sul conto corrente della procedura, il cui codice IBAN verrà comunicato all'aggiudicatario. Nello stesso

termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il “fondo spese”, ovvero l’importo dovuto dall’acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico. L’importo sarà comunicato dai Curatori a mezzo posta elettronica anche certificata dopo l’aggiudicazione. Se l’aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all’atto dell’aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l’attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare ai Curatori nei cinque giorni successivi.

- 12) Il trasferimento del bene immobile con stipula del relativo atto avverrà presso il Notaio che sarà indicato dalla Curatela e con i relativi oneri a carico dell’aggiudicatario.
- 13) L’immissione nel possesso dell’immobile avverrà contestualmente alla data dell’atto notarile di vendita.
- 14) Le spese relative al trasferimento della proprietà, comprese la trascrizione in Conservatoria dell’atto di trasferimento, le imposte di legge quali IVA e Imposta di Registro, Imposte Ipotecarie e Catastali, sono interamente a carico dell’aggiudicatario.
- 15) L’immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri: se esistenti al momento della vendita, tutti i pesi ed i gravami saranno cancellati a cura e spese del Fallimento.
- 16) Per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni della legge fallimentare e, comunque, le disposizioni di legge.
- 17) La vendita del lotto immobiliare avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova al momento della redazione delle perizie e comunque si troverà al momento del trasferimento definitivo, come visto e piaciuto, a rischio e pericolo dell’aggiudicatario, con esonero del Fallimento da qualsivoglia garanzia per vizi, per qualsiasi mancanza di qualità, evizione ed altresì per l’effettiva sussistenza e consistenza del bene e/o rapporti giuridici trasferiti, senza che alcuna eccezione e/o pretesa e/o contestazione e/o richiesta di riduzione di prezzo possa essere sollevata nei confronti del Fallimento, intendendosi il Fallimento liberato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo anche in deroga all’art. 1494 c.c., con oneri di eventuale adeguamento, anche di natura urbanistica e/o catastale, voltura e messa a norma, di smaltimento a norma di legge di rifiuti di qualsiasi natura, materiale nocivo e/o contaminazione, integralmente a carico dell’aggiudicatario, con esonero del Fallimento da qualsivoglia responsabilità.
- 18) In base alla legge 28/02/85 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni, si rimanda alla documentazione in atti e agli accertamenti effettuati dai Consulenti Ing. Gian Marco Pilo ed Ing. Francesco Cancedda nei

propri elaborati peritali e relativi allegati, documenti tutti agli atti della procedura, elaborati peritali che dovranno essere consultati dall'offerente sul sito Internet <http://www.astegiudiziarie.it>.

- 19) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né comunque, a qualsiasi pretesa, credito o azione verso il Fallimento, restando espressamente esclusa anche l'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 1538 c.c..
- 20) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, difformità che implicino diversità tra la cosa venduta e quella consegnata, anche se incida sulla natura, sull'individualità, consistenza e destinazione di quest'ultima o che presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta, o anche mancanza di qualità o altre difformità dei fabbricati, espressamente compresi i vizi o difformità urbanistici, edilizi, catastali, anche se comportassero la necessità di adeguare gli immobili e/o fabbricati – per qualsiasi motivo non considerati ed anche se occulti e, comunque, non evidenziati negli atti messi a disposizione dal Fallimento – non potranno dare luogo a nessuna risoluzione, a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta e l'offerente, nel sottoscrivere l'offerta, accetta espressamente quanto precede, rinunciando sin da ora ad ogni relativa azione ed accollandosi ogni alea in proposito.