



**TRIBUNALE DI CAGLIARI  
UFFICIO FALLIMENTI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO BENI IMMOBILI**

Il Curatore del Fallimento n. **150/2019 7C ATTIVITA' AGRICOLE E IMMOBILIARI S.R.L. C.F. 02002050926** con sede in via Machiavelli n°36 – 09047 SELARGIUS, Dott.ssa Veronica Balletto, dichiarato con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 22.11.2019

*premess*

- che il Programma di Liquidazione del Fallimento in oggetto, ove sono state stabilite le modalità di vendita del bene immobile di pertinenza della procedura è stato autorizzato dal Giudice Delegato in data 13.11.2020;

*avvis*

che **il giorno 29 MAGGIO 2025 alle ore 11.00** si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO in piu' lotti, nel proseguo meglio descritti, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti dei seguenti beni immobili:

**LOTTO 1. Quota pari al 100% della piena proprietà del Locale commerciale sito in Via delle Viole n°170, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 72 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 139 – CAT. C/1 – 248 MQ – RENDITA EURO 3.650,32**

Ampio locale open space ad uso ingresso ed ufficio, anti bagno e due bagni; fanno parte del lotto un cortile anteriore ed uno posteriore.

Il lotto risulta conforme a meno di lievi differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ed al progetto approvato.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

**Prezzo base euro € 189.488,24 (centottantanovemilaquattrocentottantotto/24) oltre I.V.A., aumento minimo dell'offerta € 5.000,00, Offerta minima € 142.116,18 (centoquarantaduemilacentosedici/18).**

**LOTTO 12. Quota pari al 100% della piena proprietà del parcheggio coperto sito in Via delle Viole s.n., piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 73; CAT. C/6 CL. 3 – 97 MQ- RENDITA EURO 220,42**

**Quota pari al 100% della piena proprietà del parcheggio coperto sito in Via delle Viole s.n., piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 74; CAT. C/6-**

Il parcheggio coperto in esame (Foto da n°93 a n°96), al momento del sopralluogo libero, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito da un ingresso carrabile, non ancora realizzato, prospettante il civico 172/a della via delle Viole. Il parcheggio coperto ha una pavimentazione in gres ceramico 35x35 cm, è presente un impianto elettrico non ultimato nei cavi e frutti, le pareti perimetrali sono è intonacate e tinteggiate e, una volta ultimato, sarà dotato di illuminazione condominiale. Considerando gli spazi di manovra, una volta ultimato, si può ipotizzare che vi sarà possibile parcheggiare 4/5 automobili.

Viene ceduto in Lotto unico con il parcheggio scoperto ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito direttamente dalla via delle Viole.

Lo stato di fatto corrisponde sia alle indicazioni contenute nel progetto approvato, sia alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Non si rilevano difformità.

**Prezzo base euro € 49.920,30 (quarantanovemilanovecentoventi/30) oltre I.V.A. se dovuta, aumento minimo dell'offerta € 1.500,00, Offerta minima € 37.440,23 (trentasettemilaquattrocentoquaranta/23).**

**LOTTO 14. Quota pari al 100% della piena proprietà del box auto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 106; CAT. C/6 CL. 2 – 35 MQ- RENDITA EURO 66,88 - piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano**

**interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 105; CAT. C/2 CL. 9 – 30 MQ- RENDITA EURO 66,62.**

Il Box auto in esame e la cantinola sono ospitati al piano interrato del fabbricato.

Divisi catastalmente sono, in effetti, uniti e formano un unico locale pertanto venduti in unico lotto.

E' necessario effettuare le pratiche relative alla fusione catastale.

**Prezzo base euro € 30.941,68 (trentamilanovecentoquarantuno/68) oltre I.V.A. se dovuta, aumento minimo dell'offerta € 1.000,00, Offerta minima € 23.206,26 (ventitremladuecentosei/26).**

**LOTTO 18. Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 143 RENDITA EURO 28,66**

Il posto auto coperto in esame (Foto n°101), al momento del sopralluogo libero da vetture, è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle due rampe condominiali, prospettanti i civici nn°150-176, una per l'entrata ed una per l'uscita, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che collega gli ingressi condominiali al piano terra con la zona parcheggi interrati. Il posto auto ha una pavimentazione in c.c.a. fugato, non è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale; si segnala la presenza di una servitù di passaggio delle tubazioni condominiali e di un unità esterna di una pompa di calore, le pareti perimetrali dell'intero livello sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di illuminazione condominiale.

**Prezzo base euro € 9.477,00 (novemilaquattrocentosettantasette/00) oltre I.V.A. se dovuta, aumento minimo dell'offerta € 500,00, Offerta minima € 7.107,75 (settemilacentosette/75).**

**LOTTO 20. Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 145; CAT. C/6 CL. 2 – 17 MQ- RENDITA EURO 32,49 –**

Il posto auto coperto in esame (Foto n°103), è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle due rampe condominiali, prospettanti i civici nn°150-176, una per l'entrata ed una per l'uscita, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che collega gli ingressi condominiali al piano terra con la zona parcheggi interrati. Il posto auto ha una pavimentazione in c.c.a. fugato, è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale; si segnala la presenza di una servitù di passaggio delle tubazioni condominiali, le pareti perimetrali dell'intero livello sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di illuminazione condominiale.

Lo stato di fatto corrisponde sia alle indicazioni contenute nel progetto approvato, sia alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Non si rilevano difformità.

**Prezzo base euro € 7.794,47 (settemilasettecentonovantaquattro/47) oltre I.V.A. se dovuta, aumento minimo dell'offerta € 500,00, Offerta minima € 5.845,85 (cinquemilaottocentoquarantacinque/85).**

**LOTTO 21. Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 18; CAT. C/2 CL. 9 – 7 MQ- RENDITA EURO 15,55**

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza, primo corridoio sulla sinistra, l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti. Il lotto risulta conforme a meno di lievi differenze rientranti nella tolleranza esecutiva. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ed al progetto approvato.

**Prezzo base euro € 4.519,80 (quattromilacinquecentodiciannove/80) oltre I.V.A. se dovuta, aumento minimo dell'offerta € 500,00, Offerta minima € 3.389,85 (ttremilatrecentoottantanove/85).**

**LOTTO 22. Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 23; CAT. C/2 CL. 9 – 10 MQ- RENDITA EURO 22,21**

La cantinola in esame (Foto da n°104 a n°106) è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza, primo corridoio in fondo a destra - è pavimentata con un gres 20x20 cm, è presente un infisso d'ingresso in acciaio zincato, è presente l'impianto elettrico ma non risulta essere alimentato; l'accesso è

garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti. Il lotto risulta conforme a meno di lievi differenze rientranti nella tolleranza esecutiva. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ed al progetto approvato. Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

**Prezzo base euro € 5.314,41 (cinquemilatrecentoquattordici/41) oltre I.V.A. se dovuta, aumento minimo dell'offerta € 300,00, Offerta minima € 3.985,81 (tremilanovecentoottantacinque/81).**

**LOTTO 23. Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 27; CAT. C/2 CL. 9 – 7 MQ-RENDITA EURO 15,55**

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato. è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti. Primo corridoio a destra.

**Prezzo base euro € 3.661,04 (tremilaseicentosessantuno/04) oltre I.V.A. se dovuta, aumento minimo dell'offerta € 500,00 Offerta minima € 2.745,78 (duemilasettecentoquarantacinque/78).**

**LOTTO 24. Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 28; CAT. C/2 CL. 9 – 7 MQ-RENDITA EURO 15,55**

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti. Primo corridoio a destra.

**Prezzo base euro € 3.661,04 (tremilaseicentosessantuno/04) oltre I.V.A. se dovuta, aumento minimo dell'offerta € 500,00 Offerta minima € 2.745,78 (duemilasettecentoquarantacinque/78).**

**LOTTO 26. Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 39; CAT. C/2 CL. 9 – 10 MQ-RENDITA EURO 22,21**

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza. L'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

**Prezzo base euro € 5.225,36 (cinquemiladuecentoventicinque/36) oltre I.V.A. se dovuta, aumento minimo dell'offerta € 500,00, Offerta minima € 3.941,52 (tremilanovecentoquarantuno/52).**

**LOTTO 30. Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 149 rendita euro 33,31**

La cantinola in esame (Foto da n°111 a n°113) è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza, l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti. La cantinola è dotata di un unico infisso d'ingresso in acciaio zincato, è pavimentata con un gres 25x25 cm, è presente l'impianto elettrico, le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato d'uso, infine si segnala la presenza di una servitù di passaggio di una tubazione condominiale.

**Prezzo base euro € 11.907,00 (undicimilanovecentosette/00) oltre I.V.A. se dovuta, aumento minimo dell'offerta € 500,00, Offerta minima € 8.930,25 (ottomilanovecentotrenta/25).**

Il tutto è meglio indicato nella relazione peritale del C.T.U. depositata agli atti della procedura - con allegate le planimetrie catastali – alla quale si rimanda con il più ampio ed integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, che potrà essere consultata dall'offerente su richiesta presso lo studio del Curatore.

### **Oggetto dell'offerta**

L'offerente dovrà formulare l'offerta con riferimento all'immobile sopra descritto ed indicato nei documenti agli atti della procedura fallimentare depositati presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Cagliari e di cui può prendersi visione anche presso l'Ufficio del Curatore.

### **Condizioni di vendita**

Il trasferimento degli immobili come sopra descritti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna, senza alcuna garanzia per vizi, evizione e mancanza di qualità del bene.

**Il valore di ciascun bene è da intendersi al netto delle imposte e tasse gravanti sul trasferimento della proprietà, che andranno corrisposte in sede di aggiudicazione unitamente alle altre spese comunque riferibili alla vendita; ogni eventuale onere o spesa, anche catastale e/o di regolarizzazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario.**

### **Modalità di presentazione dell'offerta**

Le offerte, che costituiscono a tutti gli effetti proposta irrevocabile d'acquisto ai sensi dell'art. 1329 c.c., dovranno pervenire entro e non oltre le **ore 13,00 del giorno 28.05.2025** in busta chiusa riportante all'esterno la dicitura "**Fallimento N.150/2019 – Offerta per acquisto LOTTO N. ....**", da depositarsi, a mani o a mezzo raccomandata a.r., presso lo studio del Curatore, in Cagliari, via Alghero n. 31/33. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata dagli organi della procedura.

Non saranno ritenute valide le offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere e/o comunque che non contengano i seguenti elementi e/o condizioni ritenute essenziali:

1) l'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con invio di documento di identità valido e codice fiscale; se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare e contenere copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere inviato anche il suo documento di identità e codice fiscale; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere inviata anche la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto

d) procura speciale o copia autentica di procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno alla società di partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dichiarazione espressa di accettazione del bene 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 e di presa visione ed accettazione integrale del contenuto della perizia di stima effettuata dal C.T.U. e del disciplinare di vendita, (compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nella relazione di CTU);

2) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si presenti il giorno fissato per la vendita;

3) contestuale costituzione di deposito cauzionale mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "**Fallimento n. 150/2019 7C S.R.L.**", **pari al 10% del prezzo OFFERTO**; tale deposito sarà imputato in conto prezzo in caso di aggiudicazione e, di contro, sarà incamerato, a titolo di penale, in caso di aggiudicazione e successivo mancato versamento del saldo prezzo nei termini di seguito stabiliti.

La mancata costituzione della cauzione come sopra indicata sarà motivo automatico di esclusione dalla gara.

### **Modalità di aggiudicazione**

**L'apertura delle buste con le offerte avverrà il giorno 29.05.2025 alle ore 11.00**, presso lo studio del Curatore secondo le modalità sotto indicate:

- a) in caso di un'unica offerta validamente pervenuta si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;
- b) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara tra tutti gli offerenti presenti ovvero loro rappresentanti muniti di procura, **partendo dal prezzo base rappresentato dall'offerta più alta pervenuta**, e fissando il rilancio minimo già stabilito; allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'acquirente sarà individuato nell'ultimo offerente;
- c) in caso ci siano più offerte di pari importo, ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, l'immobile sarà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che per primo avrà fatto pervenire la suddetta offerta;
- d) la presentazione di offerta, anche nel caso di unico offerente, non dà diritto all'aggiudicazione definitiva. Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata agli organi della procedura a norma degli artt. 107 e 108 della Legge Fallimentare;
- e) dell'esito dell'aggiudicazione verrà fatta comunicazione al soggetto offerente al recapito indicato nell'offerta; verrà data, altresì, comunicazione a mezzo email o pec, ai soggetti offerenti risultati non aggiudicatari e non presenti, con avviso per la restituzione del deposito cauzionale prestato.

### **Pagamento del saldo prezzo e atto di trasferimento**

Il pagamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a carico dell'aggiudicatario, dovrà avvenire in unica soluzione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "**Fallimento n. 150/2019 7C S.R.L.**" a mani del Curatore Fallimentare entro 120 (centoventi) giorni dalla data del verbale di vendita.

Il pagamento potrà anche avvenire a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di Fallimento che verrà successivamente comunicato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda al versamento del saldo del prezzo nei termini e nelle modalità di cui sopra, il deposito cauzionale non verrà restituito, ma sarà incamerato a titolo di penale e l'aggiudicatario sarà obbligato a pagare la differenza di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c..

Le imposte e tasse di legge e tutte le spese relative alla vendita, ivi comprese le spese per adempimenti catastali e simili saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **Il trasferimento avverrà presso il Notaio designato dalla procedura fallimentare con spese a carico dell'aggiudicatario.**

#### **Avvertenze**

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio.

Il presente avviso non comporta per la procedura di Fallimento e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di offerenti sino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente regolamento di vendita siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

#### **Pubblicità**

Si procederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Il presente avviso sarà, altresì, notificato via pec, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c..

Tutti i documenti inerenti la vendita sono consultabili presso lo studio del Curatore così come ogni ulteriore informazione per cui gli interessati potranno rivolgersi al Curatore dott. Veronica Balletto, via Alghero n. 31/33 - 09127 - Cagliari - telefono 0706499249 - mail: [veronicaballetto@hotmail.com](mailto:veronicaballetto@hotmail.com)

Cagliari, li 13.03.2025

f.to Il Curatore  
(Dott. Veronica Balletto)