TRIBUNALE DI CAGLIARI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 71/2023

BANDO E REGOLAMENTO DI VENDITA BENI IMMOBILI

----- o -----

Il sottoscritto dott. Giuseppe Marongiu, curatore della procedura concorsuale intestata:

- vista la sentenza in data 11/10/2023 del Tribunale di Cagliari, con cui è stato dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale e nominato curatore il sottoscritto;
- visto il programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato il 26 giugno 2025, in luogo del comitato dei creditori, non costituito;
- visti gli articoli dal 214 al 217 D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (CCII),

AVVISA

che il giorno **9 giugno 2026 alle ore 10:00** si procederà alla vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona tramite il portale astetelematiche.it del gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., del seguente bene immobile:

Lotto unico: *Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Cagliari, costituito da n° 1 appartamento ad uso ufficio, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 86, categoria A/10, via Nazario Sauro n. 9, piano terzo; n° 2 immobili destinati a cantina, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterni 93-94, via Nazario Sauro n. 13, piano seminterrato; n° 1 posto auto coperto nell'autorimessa al piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 34, via Nazario Sauro n. 13, piano seminterrato e n° 3 posti auto scoperti, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterni 76-77-78*, via Nazario Sauro n. 13, piano terra.

Si precisa che all'interno del fabbricato sono presenti materiali e attrezzature. L'immobile verrà liberato secondo i tempi e le esigenze della procedura.

Prezzo base euro **696.000,00** Aumento minimo non inferiore a euro **15.000,00.**

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Il bene immobile che precede è meglio individuato e descritto nella relazione peritale di stima dell'Ing. Sergio Meloni, depositata agli atti della procedura, che si richiama quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento ed alla quale si fa il più ampio riferimento.

STABILISCE

CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

La vendita si terrà secondo le seguenti condizioni, termini e modalità:

1. alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge;

2. Gli interessati all'acquisto, dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del giorno 8 giugno 2026.**

3. L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c..

Nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia la qualità di avvocato prescritta dall'art. 579 co. 3, c.p.c. e dichiari che intende offrire per persona da nominare, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

4. In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei lotti.

Condizioni di ammissibilità formale

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta

all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che deve essere pari al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni urgenti previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma

oggetto del bonifico;

- una marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge ovvero della dichiarazione resa ai sensi dell'art.179 c.c. (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata per conto di soggetto minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di società o persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale, verbale di assemblea o dell'organo amministrativo, visura camerale aggiornata a non più di tre mesi dalla formulazione dell'offerta, o meno se nelle more siano intervenute variazioni;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata da un avvocato in forza di una procura speciale, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.)
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di farsi carico degli oneri derivanti da eventuali sanatorie o rimozione di abusi;

Versamento anticipato della cauzione:

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della Liquidazione Giudiziale R.G. 71/2023, recante codice **IBAN IT 14 H 07096 04801 000000016721**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "versamento cauzione, vendita del 10/12/2025, lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre le 24 ore antecedenti il giorno della vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato al fallimento, secondo la tempistica sopra indicata, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche, al termine del vaglio di regolarità e ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 24 ore dall'avvio al termine dell'esame delle offerte.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del compenso della società incaricata è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione, o entro il minor termine indicato nell'offerta, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 14 H 07096 04801 000000016721**, acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Cagliari S.C., Agenzia Viale Ciusa (Viale Francesco Ciusa, 52 Cagliari 09131 – CA).

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 587 c.p.c..

Nel caso di decadenza dall'aggiudicazione e/o rinuncia, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha presentato la seconda maggiore offerta conforme a quanto indicato. Il nuovo aggiudicatario dovrà versare entro 10 giorni, decorrenti dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del curatore, la cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Le somme dovute a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione e spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà, verranno comunicate all'aggiudicatario dal curatore e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta. Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al curatore.

Trasferimento di proprietà

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'indicazione del notaio, tra quelli operanti nel distretto di Cagliari, per la stipula dell'atto di compravendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

AVVISA

a) che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

b) che, qualora dalla documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. incaricato, Ing. Sergio Meloni, fossero emersi degli abusi, l'aggiudicatario potrà ricorrere al disposto dalla legge 28/02/85, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato peritale che potrà essere consultato dall'offerente sui siti internet: portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it;

c) che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

d) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, 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.

e) che, ai sensi dell'art. 217 CCII il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 216, comma 9, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

f) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a spese e

cura della procedura;

g) che tutte le notizie relative al bene in vendita, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia e dei relativi allegati;

h) che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e a spese della procedura;

i) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

j) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

il presente avviso dovrà essere reso pubblico, almeno 45 giorni prima del giorno fissato per la vendita, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale sui seguenti siti:

- Portale delle Vendite Pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- sito www.astegiudiziarie.it;
- siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC".

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480;

- email: vendite@astegiudiziarie.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Cagliari, 8 aprile 2026

il curatore

dott. Giuseppe Marongiu

(firmato telematicamente)