



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Sezione fallimentare

FALL. N° 72/2011

REGOLAMENTO DELLA VENDITA

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

Il Curatore Dott.ssa Miriam Meloni

visto il programma di liquidazione approvato;

vista l'integrazione al Programma di Liquidazione;

visto il provvedimento del Giudice Delegato che, in sostituzione del Comitato dei Creditori, ha approvato ed autorizzato l'esecuzione degli atti conformi all'integrazione al Programma di Liquidazione;

ritenuto che per il Lotto Unico socio

deposito commerciale sito in Quartu Sant'Elena, Via Monsignor Angioni n.52, località Sa Forada, Via Sulis, distint al N.C.E.U. al F.8 Particella 1925, sub 2, categoria C/2, classe 7, Piano S1 consistenza 184 mq, Rendita € 1.225,86

il cui tentativo di vendita è andato deserto nelle prime nove vendite per mancanza di offerenti, deve essere disposta nuova vendita dei beni facenti parte dell'attivo fallimentare;

STABILISCE

le seguenti condizioni **CONDIZIONI DI VENDITA:**

A) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE:

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare **offerta irrevocabile di acquisto entro le ore 12,00 del giorno 31 luglio 2026**, a mezzo raccomandata, anche a mani, presso il Curatore Fallimentare dott. Miriam Meloni, in Cagliari Via Sonnino n. 128.

Saranno ritenute valide solo le offerte presentate entro il termine su indicato.

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. 72/2011 - Tribunale di Cagliari - Curatore Dott.ssa Miriam Meloni, asta del giorno 04 agosto 2026", e la dicitura "offerta irrevocabile d'acquisto di immobili", senza nessun'altra indicazione.

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

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà contenere:

- se **l'offerente è persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta

di persona fisica; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

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 certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

se l'offerente è una **società o un soggetto diverso persona fisica**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, e le generalità del legale rappresentante nonché il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia della procura o dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

- l'indicazione del lotto e il relativo prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso, pena la nullità dell'offerta;

- l'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo base**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento 72/2011" che dovranno essere inseriti nella busta medesima;

- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **60 (sessanta) giorni** dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso e regolamento di vendita;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione degli eventuali oneri gravanti sull'immobile, ivi compresi quelli relativi alla regolarizzazione delle difformità e/o rimozione delle opere abusive;

- l'espressa dichiarazione di farsi carico degli oneri per lo sgombero del bene;

- *l'espressa dichiarazione che si tratta di offerta di acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;*

- l'avviso di vendita e il relativo regolamento pubblicati sottoscritti in ogni pagina dall'offerente;

- applicazione di una marca da bollo da € 16,00 sull'offerta di vendita.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno.

B) DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte **il giorno stabilito per la vendita 04 agosto 2026, come precisato nell'avviso di vendita pubblico**, presso lo studio della Dott.ssa Miriam Meloni, Via Sonnino n. 128, Cagliari.

Si darà lettura delle offerte pervenute dinanzi a tutti gli offerenti.

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

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

In presenza di **più offerte**, si procederà immediatamente alla **gara** tra gli offerenti, con base di partenza l'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio, come fissato nell'avviso di vendita e comunque per un importo non inferiore ad €3.000,00 (tremila euro);

- qualora il miglior prezzo offerto in esito alla gara risulti uguale o superiore al prezzo base, si procederà all'accoglimento di tale migliore offerta;

- ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accolta l'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, sarà accolta l'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base);

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento

della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108, 1° comma, l. fall.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

All'esito della gara il Curatore provvederà alla redazione del verbale con l'indicazione del migliore offerente provvisoriamente aggiudicatario. Il Curatore, in seguito depositerà in Tribunale la documentazione inerente alla gara al fine di informare il Giudice Delegato sulle operazioni svolte.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi dieci giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria.

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

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento sarà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

C) VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani del Curatore, presso il suo studio in Cagliari Via Sonnino 128, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento 72/2011" entro il termine indicato nell'offerta o mediante bonifico bancario sul c/c della fallita che verrà comunicato dal curatore, nel termine che comunque non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di accoglimento dell'offerta (aggiudicazione definitiva).

Se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato **60 (sessanta) giorni** dalla data dell'accoglimento dell'offerta (e/o dell'aggiudicazione definitiva).

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 che sarà comunicato dal Curatore.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

Il versamento del saldo prezzo e del fondo spese potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Curatore.

D) SPESE ED ONERI FISCALI

Gli **oneri fiscali** (Iva se dovuta, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le **altre spese relative alla vendita** (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

In caso di variazione di aliquota per le imposte dovute o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

E) 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..

F) GARANZIE

i beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Il bene in vendita è meglio descritto in ogni sua parte nelle perizie estimative in atti che fanno fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la sua situazione di fatto e di diritto.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nelle perizie di stima e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

G) TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

in caso di aggiudicazione del bene si procederà alla stipula dell'atto di trasferimento presso il Notaio indicato dalla Curatela. Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura e di regolarizzazione catastale, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per l'immobile, accatastamento, 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, se previsto e/o richiesto.

L'aggiudicatario il quale potrà provvedere, ricorrendone i presupposti, e con esonero della procedura fallimentare da ogni e qualsiasi incombenza relativa, alla sanatoria di cui alla L. 28.02.1985 n. 47, prevista per gli aggiudicatari dall'articolo 8 bis, comma 4 del D.L. 23.04.1985 n. 146 convertito nella legge 21.06.1985 n. 298, nonché di ogni altra disposizione in materia.

L'atto di vendita a rogito Notarile sarà emesso dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

Gli immobili posti in vendita saranno trasferiti in capo all'aggiudicatario nello stato di diritto e consistenza di fatto nei quali versano con tutti i diritti dei quali è titolare il fallimento, quali risultano da apposita perizia predisposta dall'Ing. Giorgio Aru, depositata agli atti della procedura e presso la Cancelleria Fallimentare, stato di diritto e situazione di fatto di cui l'aggiudicatario si dichiara edotto, così assumendo a proprio carico tutti gli oneri, gravami e formalità di regolamento dei confini e servitù con i coerenti proprietari, con le connesse e conseguenti incombenze e con totale esonero degli organi della procedura dal prestare ogni e qualsiasi garanzia o dall'assumere ogni e qualsiasi responsabilità, ivi compresi gli oneri di accatastamento.

All'aggiudicatario competeranno i seguenti obblighi:

pagare l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, e le spese relative al trasferimento (Iva se dovuta o imposta di registro, imposte ipotecarie, imposte catastali,

imposte di bollo, oneri di trascrizione presso la conservatoria dei RR.II. e voltura catastale) mediante versamento a mani del Curatore entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione.

H) PUBBLICITÀ LEGALE NELLE SUDETTE IPOTESI DI VENDITA

La presente ordinanza a cura del Curatore dovrà essere assoggettata alle seguenti forme di pubblicità:

- inserimento, nel portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it almeno 30 giorni prima della data prevista per la presentazione delle offerte, di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita e del regolamento, unitamente alla perizia di stima;

- pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it ed eventualmente su altri siti web a scelta del Curatore.

- notifica, anche a mezzo pec, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, 1. fall., di un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale iscritto sull'immobile.

Dal compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere il termine di almeno 30 giorni.