

REGOLAMENTO DI VENDITA
Quota indivisa di 1/2 di immobile — Lotto unico

Il presente regolamento di vendita deve essere accettato dagli offerenti tramite sottoscrizione dello stesso in tutte le pagine e deve essere allegato all'eventuale offerta di acquisto.

1. Descrizione del bene.

Oggetto della vendita è la quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo), intestata al fallito, del seguente bene, costituente LOTTO UNICO:

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Cagliari, Via Capitanata n. 18/20, piano IV, con annesso posto auto coperto, facente parte di un maggior fabbricato composto da n. 15 unità immobiliari distribuite in sei piani. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari al Foglio 11, Particella 844, Subalterno 11, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 939,95. Superficie convenzionale complessiva mq 110,87.

L'immobile è di proprietà pro indiviso. **La presente vendita ha ad oggetto esclusivamente la quota indivisa di 1/2 di proprietà del fallito;** la restante quota di 1/2 appartiene ad altro soggetto comproprietario, estraneo alla procedura, i cui dati anagrafici sono omessi per ragioni di tutela della riservatezza. L'aggiudicatario subentrerà pertanto nella comproprietà pro indiviso del bene unitamente all'altro comproprietario.

2. Modalità e condizioni di vendita.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalla relazione tecnica di ufficio, il tutto meglio descritto nella perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., P.I. Gianluca Secci, depositata agli atti dell'Esecuzione Immobiliare n. 88/2024 R.G.E. e agli atti della procedura, e che ha da intendersi al presente atto allegata per costituirne parte integrante e sostanziale, alla quale si fa completo riferimento e di cui l'aspirante aggiudicatario si dichiara edotto, così assumendo a proprio carico tutti gli oneri e costi anche condominiali maturati e maturandi, intendendosi accettato il regolamento di condominio vigente, gravami e formalità di regolamento dei confini e servitù, 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.

L'immobile ricade nella zona B2 (Zone omogenee B confermate) del vigente P.U.C. del Comune di Cagliari. L'immobile risulta regolare ai sensi della legge n. 47/1985, con costruzione antecedente al 01/09/1967 e risulta agibile, nei limiti descritti in perizia e senza che ciò costituisca qualità promessa.

La vendita avverrà il giorno 06/11/2026, ore 12:00, con gara informale tra gli eventuali offerenti, presso lo studio del Curatore, al prezzo base di € 90.000,00 (euro novantamila/00), pari all'offerta di acquisto pervenuta alla procedura e determinato tenendo conto della perizia di stima depositata.

Le offerte irrevocabili dovranno pervenire, in busta chiusa, presso lo studio del Curatore, Dott.ssa Emanuela Murgia, in Cagliari, Via Nuoro n. 72, **entro le ore 12.00 del giorno 05/11/2026**. In caso di spedizione, farà fede la data di ricezione e non quella del timbro postale.

Le buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto dovranno riportare la dicitura **“Fallimento n. 57/2021 - offerta irrevocabile d'acquisto”** e le offerte dovranno indicare: 1) nome e cognome/denominazione sociale dell'offerente (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare); 2) luogo e data di nascita; 3) luogo di residenza/sede legale; 4) codice fiscale ed eventuale partita I.V.A.; 5) recapito telefonico; 6) indirizzo email; 7) la formulazione dell'offerta con

indicazione del bene immobile oggetto di offerta; 8) il prezzo offerto; 9) il presente regolamento di vendita firmato in tutte le pagine.

Contestualmente all'offerta, dovrà essere depositata una cauzione, imputabile in conto prezzo in caso di aggiudicazione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento n. 57/2021 Tribunale di Cagliari”**, di un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto. Le offerte presentate senza cauzione non saranno considerate valide.

Le buste verranno aperte presso lo studio del Curatore davanti agli offerenti e ad un testimone: si procederà alla gara informale tra tutti gli offerenti partendo dal prezzo più alto offerto e con rilanci minimi di € 1.000,00. Nell'ipotesi in cui, in presenza di offerte del medesimo importo, nessuno degli offerenti volesse partecipare alla gara informale, il bene verrà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta per primo. Agli offerenti non aggiudicatari, presenti all'apertura delle buste ovvero assenti giustificati, verrà restituita la cauzione.

La partecipazione degli offerenti all'apertura delle buste è obbligatoria e, in difetto di partecipazione senza preavviso e/o giustificazione o in ritardo rispetto all'ora fissata, il Curatore sarà autorizzato a trattenere la cauzione versata.

La curatela, in ogni caso, potrà sospendere la vendita ove pervenga, nel termine perentorio di dieci giorni dalla data dell'aggiudicazione, un'offerta migliorativa non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, così come da perizia e dalla documentazione depositata agli atti della procedura, di cui l'aggiudicatario dichiara di essere a conoscenza e di voler accettare, così assumendo a proprio carico tutti gli oneri, gravami e formalità di regolamento dei confini e servitù, con le connesse e conseguenti incombenze e con totale esonero degli organi della procedura da ogni e qualsiasi garanzia così come dall'assumere ogni e qualsiasi responsabilità, anche in merito alla liberazione dell'immobile qualora occupato da terzi, che rimane a carico ed integrali spese dell'aggiudicatario.

L'atto di trasferimento verrà redatto da un notaio indicato dalla curatela, una volta incassato il saldo del prezzo, e tutte le spese relative al trasferimento della quota di proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compresa la richiesta dell'attestato di prestazione energetica, se necessario, e il Certificato di Destinazione Urbanistica. Le formalità e le eventuali spese di voltura e di regolarizzazione catastale sono tutte senza esclusione a completo carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo del prezzo, nonché le somme relative all'I.V.A. eventualmente dovuta per legge e le altre spese, accessori ed imposte relative al trasferimento, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, mediante versamento a mani del Curatore di uno o più assegni circolari intestati al Fallimento. L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, salvi i maggiori danni, in caso di mancato pagamento del prezzo nel termine stabilito.

La quota è trasferita libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi gravanti sulla quota del fallito, che sono cancellate a spese e cura della procedura unitamente alla trascrizione della sentenza di fallimento.

Verrà effettuata idonea pubblicità sul *“Portale delle vendite pubbliche”* del Ministero della Giustizia e sul portale www.astegiudiziarie.it.

La data per l'apertura delle buste è fissata per il giorno 06/11/2026, ore 12:00, subordinando l'espletamento della stessa alla ricezione delle offerte da parte dei potenziali acquirenti.

Cagliari, 3 agosto 2026

Il Curatore
Dott.ssa Emanuela Murgia