

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

FALLIMENTO N. 114/2015

INVITO A PRESENTARE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE
PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

Il Fallimento invita eventuali soggetti interessati, a presentare manifestazioni per l'acquisto in un unico Lotto delle unità immobiliari site in Settimo San Pietro via Roma n.178, come nel proseguo identificate, ai sensi delle disposizioni previste dagli artt. 105 e 107 legge fallimentare, riservandosi la conclusione di un eventuale atto di cessione sulla base delle manifestazioni pervenute alla valutazione della convenienza per la Procedura.

Il presente invito non vincola, pertanto, in alcun modo la Procedura fallimentare alla conclusione di alcun accordo con gli eventuali proponenti.

Descrizione del Lotto

Il Lotto in esame è composto dai seguenti immobili siti in Settimo San Pietro Via Roma n. 178 così come indicati e valutati nella perizia di stima redatta dall'Ing. Elisabetta Muntoni agli atti della procedura e che si richiama quale parte integrante e sostanziale del presente invito ed alla quale si fa più ampio riferimento per le eventuali pratiche di sanatoria da avviare e per tutti gli incombeni edilizi, urbanistici e tecnici.

Proprietà	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Valore di perizia
1/1	17	1893	13	Cat. A/2	05	2,5 vani	135,57	55.300
1/1	17	1893	16	Cat. A/2	05	3 vani	162,68	61.200
1/1	17	1893	19	Cat. A/2	05	4 vani	216,91	77.500
1/1	17	1893	22	Cat. A/2	05	2,5 vani	135,57	69.400
1/1	17	1893	23	Cat. A/2	05	3 vani	162,68	74.500
1/1	17	1893	25	Cat. A/2	05	3,5 vani	189,80	77.500
1/1	17	1893	28	Cat. A/2	05	3,5 vani	189,80	70.000
1/1	17	1893	59	Cat. C/6	02	13 mq	24,17	2.500
1/1	17	1893	62	Cat. C/6	02	10 mq	18,59	900

1/1	17	1893	63	Cat. C/6	02	10 mq	18,59	900
1/1	17	1893	64	Cat. C/6	02	12 mq	22,31	2.000
1/1	17	1893	67	Cat. C/6	02	17 mq	31,61	4.600
1/1	17	1893	24	Cat. A/2	05	4 vani	216,91	
1/1	17	1893	65	Cat. C/6	02	27 mq	50,20	
1/1	17	1893	29	Cat. A/2	05	3 vani	162,68	
1/1	17	1893	66	Cat. C/6	02	12 mq	22,31	

Le unità immobiliari incluse nel Lotto fanno parte di tre palazzine contigue, dotate di tre vani scala con accesso indipendenti, insistenti su un unico lotto, ubicato in una zona di periferia del Comune di Settimo San Pietro. Trattasi, nel complesso, di un immobile di recente costruzione ad uso residenziale, con accesso pedonale dalla via Roma n.178, e con accesso carrabile ad una parte del piano seminterrato ed al cortile interno da un cancello prospiciente la Via Roma n. 184/A; la costruzione, nella sua interezza è composta da tre palazzine adiacenti aventi quattro livelli di cui tre fuori terra ciascuna; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature e tramezzature in laterizi, solai intermedi in laterocemento; il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono nonostante le criticità di seguito segnalate.

Con riferimento alle unità immobiliari indicate ai sub. 24-65-29-66 si precisa che le stesse sono rientrate nella proprietà della società fallita a seguito del decreto emesso in data 04.02.2020 dal Giudice Delegato dott. Andrea Bernardino con il quale è stata dichiarata la risoluzione dei relativi contratti di compravendita. Tale decreto è stato annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 19.03.2025. Le spese relative alle volture catastali verranno sostenute successivamente al versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario del Lotto unico e saranno a carico del fallimento.

Conformità con la progettazione presentata presso il Comune di Settimo San Pietro

Dalla consulenza tecnica emerge che: *“Dal confronto con lo stato di fatto e l'ultima progettazione approvata, negli immobili in oggetto sono state rilevate due tipologie di abusi*

- a) Difformità nelle parti comuni a tutti gli immobili***
- b) Difformità presenti in ogni lotto***

a) Difformità presenti nei fabbricati e comuni a tutti gli immobili

Tali tipologie di abuso sono già state oggetto di un'istanza di demolizione n°14 da parte del Comune di Settimo San Pietro prot. N°7.711 del 17.07.2015 riportata in allegato (all.7): in tale documento erano riportati i seguenti abusi relativi alle parti comuni:

- 1) Superamento delle altezze di progetto su più fronti (parziale difformità ai sensi dell'art.7 della L.R. 23/1985);
- 2) Incremento di volumetria anche se in misura inferiore al 10% di quella autorizzata (parziale difformità ai sensi dell'art.7 della L.R. 23/1985);
- 3) Mancato rispetto delle distanze dai confini sud ed est (parziale difformità ai sensi dell'art. 7 della L.R. 23/1985)
- 4) Ampliamento della superficie dell'autorimessa, carente di adeguamenti impiantistici e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività al Comando Provinciale dei VVF, **che nelle more dell'adeguamento non può essere utilizzata.**

Anche la scrivente ha rilevato in sede di sopralluogo gli abusi sopraelencati, ed in particolare per gli abusi dal punto 1 al punto 3, trattandosi di parziali difformità, **secondo l'art.7 della L.R. 23/1985 può essere applicata una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, poiché queste non possono essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.**

La sottoscritta sottolinea che per avere una maggiore precisione degli effettivi incrementi volumetrici, è necessario svolgere un rilievo topografico dell'intero complesso e delle quote del terreno circostante.

Si fa presente che l'ordinanza n°14 del Comune di Settimo San Pietro non è stata ottemperata”.

Per quanto riguarda la messa a norma dell'autorimessa il consulente tecnico rileva che “tutto il piano seminterrato è difforme dall'ultima progettazione approvata perché non è stato realizzato il vuoto tecnico previsto in progetto e le sue dimensioni sono difformi da come previste; **pertanto, gli immobili non sono conformi rispetto all'ultima progettazione approvata.**

Inoltre, poiché le dimensioni planimetriche dell'autorimessa superano i 300 mq deve essere presentata la pratica di segnalazione Certificata di Inizio Attività al Comando Provinciale dei VVF per le attività n°75, Tipo A, del D.P.R. 151/2011, con il conseguente rispetto della specifica regola tecnica per quanto riguarda gli impianti e i presidi antincendio.

Nelle more dell'adeguamento alla normativa antincendio, l'autorimessa non potrà essere utilizzata.

La regolazione dell'autorimessa, necessaria per l'ottenimento dell'agibilità dell'intero complesso, deve avvenire realizzando i lavori necessari per la S.C.I.A. di cui al D.P.R. 151/2011, attività n°75 tipo A.

Premettendo che non è possibile al momento effettuare una valutazione puntuale degli interventi necessari, la stima indicativa degli oneri è stata eseguita considerando le percentuali di incidenza e dei costi relativi alla realizzazione di un autorimessa interrata, relativamente alla sola parte degli adeguamenti impiantistici richiesti, desunta dal Prezziario DEI "tipologie Edilizie" anno 2014 secondo le quali si rileva che:

1) la percentuale di realizzazione dell'impiantistica antincendio, per la tipologia edilizia "autorimessa interrata in assenza di acqua" il cui costo di realizzazione a posto auto è pari a 15.586 €, rappresenta lo 0,13% del costo dell'opera pari a 448 €/posto auto;

2) la percentuale di realizzazione delle griglie di ventilazione e scala di emergenza, per la tipologia edilizia "autorimessa interrata in assenza d'acqua" il cui costo di realizzazione a posto auto è pari a 15.586 €, rappresenta lo 1,11% del costo dell'opera pari a 3.820 €/posto auto.

La regolarizzazione dell'autorimessa dovrà altresì prevedere la regolarizzazione della pratica catastale con l'individuazione dello stato finale dei luoghi.

Si stimano quindi i costi indicativi unitari di adeguamento dell'autorimessa a posto auto:

Costo unitario adeguamento autorimessa = 4.268 €/posto auto

Tale cifra verrà decurtata dal valore di ogni immobile interessato.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale."

b) Difformità presenti nei singoli lotti

Per quanto attiene le difformità presenti nei singoli lotti e sanabili mediante accertamento di conformità si rimanda a quanto indicato nella consulenza tecnica.

.

L'ing. Muntoni conclude il proprio elaborato precisando che: ***"A causa delle problematiche sopra elencate, per gli immobili di Settimo San Pietro di competenza della procedura fallimentare, dovrà essere prevista la regolarizzazione degli abusi relativi alle parti comuni di ogni singola unità immobiliare poiché, stando all'art. 24 bis del D.P.R. 380/2001 il certificato di agibilità può essere richiesto anche:***

a) *Per singoli edifici o singoli porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;*

b) *Per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale*

Attualmente, quindi, gli immobili di pertinenza del fallimento non possono ottenere il certificato di agibilità”.

Documentazione consultabile

L'accesso e l'utilizzo dei dati e dei documenti inerenti al Lotto in vendita (consulenze tecniche, ecc.) verranno posti a disposizione dei proponenti previa esplicita richiesta e sottoscrizione di un impegno di riservatezza e confidenzialità.

Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

Ogni interessato dovrà consegnare la propria manifestazione di interesse in busta chiusa, entro il giorno **2 luglio 2026 alle ore 13:00** presso lo studio del Curatore in Cagliari via Vincenzo Monti n.31, avendo cura di allegare copia del documento di identità. **Apertura delle buste il giorno 2 luglio 2026 ore 16:00** presso il medesimo studio del Curatore.

Nella manifestazione di interesse, il sottoscrittore dovrà dichiarare:

- 1) Nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza (se trattasi di persona giuridica dovranno essere indicati i dati della stessa, nonché quelli del rappresentante legale);
- 2) Prezzo offerto;
- 3) Cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare intestato al “Fallimento Costruzioni Pusceddu A.M.P. S.r.l.”;
- 4) Impegno al pagamento del saldo all'atto della stipula del trasferimento, nei termini di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- 5) L'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'Ing. Elisabetta Muntoni e dell'ordinanza di demolizione n.14 emessa dal Comune di Settimo San Pietro in data 17.07.2015;
- 6) Nella manifestazione, inoltre, dovrà essere chiaramente indicata, da parte dell'offerente, la circostanza dell'avvenuto accertamento da parte dello stesso della situazione urbanistica ed edilizia, nonché della consistenza e della composizione del lotto, con

esplicita rinuncia dell'offerente a ogni futura contestazione riguardo alla composizione qualitativa e quantitativa dei beni.

Congruità dell'offerta e vendita competitiva

Il presente annuncio e la ricezione delle eventuali manifestazioni di interesse non comportano alcun obbligo a carico della Procedura, né alcun impegno di alienazione. La procedura, infatti, si riserva la valutazione circa la convenienza delle manifestazioni pervenute, avuto riguardo anche alla solidità patrimoniale del soggetto proponente, alle modalità e ai termini di pagamento, alle garanzie prestate e di ogni altro elemento che la procedura dovesse ritenere utile al fine dell'aggiudicazione.

In esito alle manifestazioni di interesse pervenute, ritenute convenienti, verrà avviata la vendita competitiva tra agli offerenti, con modalità che verranno successivamente comunicate ai soggetti interessanti.

Ai partecipanti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituito l'importo depositato a titolo di cauzione.

Informazioni sulla vendita

Il trasferimento avverrà con decreto del Giudice Delegato. Le spese di trasferimento saranno tutte a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul quotidiano L'Unione Sarda e sui siti www.aste.giudiziarie.it, internet.Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it nonché trasmesso via pec alle Associazioni di Categoria operanti sul territorio regionale.

Maggiori informazioni presso il Curatore dott.ssa Claudia Murgia, tel. 070493149, pec: f.114.2015cagliari@pec.fallimenti.it

Cagliari, 18 febbraio 2026

Il Curatore

Dott.ssa Claudia Murgia

