

Tribunale di Cagliari  
Fallimento: RG n.140/2018  
Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli  
Curatore: Dott.ssa Veronica Balletto

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l.f. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura in epigrafe della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

**Premesso che**

- il Tribunale di Cagliari con provvedimento del 13/11/2018 ha dichiarato il fallimento n.140/2018 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

**AVVISA**

che il **giorno 19/05/2026 alle ore 11:30** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni generali di partecipazione pubblicate sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

**1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà su immobile destinato destinati a uffici o studi privati categoria A/10 posto al piano seminterrato del palazzo in Carbonia (CA) di un fabbricato condominiale ubicato in Viale Arsia n°80 n° 3,5 vani. Attualmente così composto: re sale adibite ad ufficio ed un servizio igienico.

Si segnala che nella trascrizione dell'atto di acquisto al quadro D emerge: *"le parti hanno precisato che sono stati esclusi dal condominio: - i locali sottotetto; - i lastrici solari di copertura e quelli a livello; - i locali seminterrati; - il tratto di cortile retrostante il fabbricato che è di proprietà esclusiva del signor XXXXX o aventi*

*causa. La società venditrice ha precisato, inoltre, che i cortili circostanti l'intero complesso edilizio realizzato in angolo tra la via tempo, la via Cannas ed il viale Arsia, su area censita al N.C.T. al foglio 28, mappali 4050, 3753, 3666 e loro derivati, di cui l'immobile in oggetto e parte, sono condominiali all'intero complesso.".*

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Carbonia:

- **Foglio 28, particella 3666 sub. 53, categoria A/10, Classe U, consistenza 3,5 vani, r.c. € 813,42.**

*"confini non presenti in perizia"*

**Disponibilità del bene:** libero

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

L'esperto segnala: *"Per il maggior fabbricato ospitante il lotto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:*

- *Concessione edilizia n°57/80 del 04 febbraio 1980;*
- *Variante n° 57/83 del 8 febbraio 1983;*
- *Variante n°312/1987 del 15 ottobre 1987 per l'esecuzione dei lavori di studio coordinato della zona B5 in cui il fabbricato in esame è il fabbricato F1 e si riporta lo stato di fatto del 2° livello seminterrato con indicazione delle cantine al piano.*
- *Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio con protocollo n.219 del 1989.*

*Il presente lotto è conforme all'ultima progettazione approvata (cambio di destinazione d'uso) a meno di piccole differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.*

*Rispetto ai dati catastali si osserva che la planimetria catastale, conforme allo stato di fatto, riporta l'indicazione "cantina", mentre la visura catastale riporta la categoria A10 – Uffici e studi privati e tale incongruenza dovrà essere corretta presso l'Agenzia del Territorio.*

*La scrivente sottolinea che per la destinazione d'uso ufficio, solo un ambiente su tre soddisfa i rapporti aero illuminanti pari ad 1/8 della superficie pavimentata dell'ambiente, mentre gli altri due, avendo finestre a bocca di lupo, non consentono di raggiungere il requisito.".*

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 21.281,40**

**Offerta minima: € 15.961,05** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

**Rilancio minimo di gara: € 500,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime fiscale:** vendita esente I.V.A. salvo opzione, il trasferimento è comunque soggetto ad imposte di registro e ipo-catastali

**Visite:** Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

## LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su terreni siti in Carbonia (CA), il lotto è composto da 2.701 mq di terreno formanti i lotti P.I.P. nn°44-45 in zona omogenea D.2.1 - P.I.P. del P.U.C. di Carbonia.

Sui terreni è stato edificato un capannone industriale non ancora ultimato e non censito al Catasto Fabbricati. L'esperto segnala: *"La società fallita, con modifica all'atto preliminare di cessione del 25/02/2005 accettò il lotto PIP n°44-45, in luogo dell'originario lotto n°86, che era stato reso inedificabile da un vincolo archeologico. Sui terreni sorge un fabbricato a destinazione artigianale ad oggi non ancora compiuto da svariati anni e non ancora inserito nella banca dati del Catasto Fabbricati. A ben guardare la mappa catastale, si osserva che il lotto nn°44-45 del P.I.P. è di fatto "tagliato" in due parti da un canale demaniale identificato con il mappale n° 1529, che risulta di fatto incorporato nel lotto PIP e sopra il quale è stato edificato il capannone artigianale. Il mappale n°1529 è intestato XXXXXXXXXXXXXXXX, fa parte del Patrimonio Indisponibile dello Stato ed ha consistenza di 1.413 mq di cui circa 320 mq inclusi nel lotto di cui all'oggetto.*

*L'acquisto vero e proprio del terreno fu fatto con rogito registrato il 19/06/2007 in cui era specificato che l'area era edificabile, avente superficie catastale di 2.701 mq, ma superficie reale pari a 3.021 mq.*

*L'area fu quindi ceduta come edificabile, senza tener conto che il Lotto nn°44-45 è letteralmente tagliato in due dal canale demaniale, e che l'esistenza del deflusso delle acque nel canale è resa evidente sul posto dalle batterie di pompe di sentina che si è reso necessario installare nel seminterrato del capannone della società fallita, pena l'allagamento dei locali. (...).*

*Il Servizio Stoica (ex Genio Civile) aveva infatti rilasciato il nulla osta di competenza a condizione che il Comune di Carbonia provvedesse alla realizzazione di un'adeguata opera idraulica sostitutiva dell'attuale rio.*

*La documentazione comprovante la realizzazione delle opere idrauliche sostitutive non era stata ancora prodotta all'anno 2015.*

*Il primo nulla osta del Servizio Stoica è del 21 settembre 2004 con nota prot. 243 ed il Comune di Carbonia da allora non ha mai attivato alcuno studio o progetto per adempiere alla richiesta degli Enti preposti. (...) sembra che il Comune di Carbonia, in data 20/03/2014 abbia trasmesso il tipo di frazionamento richiesto dal "Servizio Centrale Demanio e Patrimonio" della R.A.S. ma non abbia dato riscontro alla richiesta avanzata dal "Servizio Territoriale Opere Idrauliche di Cagliari (S.T.O.I.CA., ex Genio Civile)" circa la "realizzazione di una adeguata opera idraulica sostitutiva dell'attuale rio".*

*(...) Dall'analisi delle carte dello Studio di Compatibilità, Geologica, Geotecnica ed Idraulica redatto dal Comune di Carbonia e approvato con "Deliberazione del Consiglio Comunale n°48 del 02/10/2018", il "lotto n°44-45 del P.I.P." ricade all'interno del perimetro di una delle quattro aree (Hg1-Hg2-Hg3-Hg4) con "pericolosità di frana", più precisamente nella "zona Hg2 - zone con frane stabilizzate non più riattivabili nelle condizioni climatiche attuali a meno dell'intervento dell'uomo". L'area **NON ricade inoltre nelle zone perimetrate come a rischio idrologico. Di fatto quindi anche lo studio del 2018 conferma che non vi sono vincoli idrogeologici ostativi alla sdemanializzazione futura dell'area e che essa dipenda unicamente dall'Amministrazione Comunale.***

*Quanto sopra rappresentava lo stato dell'arte al 2019.*

**Successivamente, con Determinazione n. 412, protocollo n. 5692, del 10.02.2021, l'Assessorato agli Enti Locali Finanze e Urbanistica, Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari, della Regione Sardegna ha provveduto alla sdemanializzazione del suddetto reliquato, trasferendolo al patrimonio disponibile della Regione Sardegna.**

**Con atto del 04/06/2024, repertorio numero 5317/3394, registrato a Cagliari in data 05/06/2024 al numero 11682, trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari di Cagliari in data 06/06/2024 ai numeri 18337 di registro generale e 14366 di registro particolare, la Regione Sardegna ha trasferito al Comune di Carbonia, tra le altre la piena e perfetta proprietà della porzione del reliquato idrico che attraversa il lotto di proprietà della società**

**“XXXXXXXXXXXXXXXXXX” – in liquidazione in fallimento, attualmente censito nel catasto dei fabbricati al foglio 27, mappale numero 1663.**

In data 20/12/2024, con atto Repertorio n. 5560, Raccolta n. 35396, viene siglato l'atto di trasferimento a titolo transattivo tra il Comune di Carbonia e la curatrice Dott.ssa Veronica Balletto, con cui il Comune di Carbonia ha venduto la particella n° 1663 di 281 mq alla procedura fallimentare.

Ciò è avvenuto frazionando e sopprimendo la particella 1529 nelle particelle 1663, 1664 e 1665.

**Attualmente, quindi, la condizione di invendibilità del capannone è venuta meno e si sono resi necessari 5 anni per sanare la situazione.”**

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Carbonia:

- Foglio 27, particella 1184, qualità seminativo, Classe 2, are 06 ca 27, r.d. € 1,13, r.a. € 0,81;
- Foglio 27, particella 1187, qualità seminativo, Classe 2, ca 07, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;
- Foglio 27, particella 1193, qualità seminativo, Classe 2, are 08 ca 45, r.d. € 1,53, r.a. € 1,09;
- Foglio 27, particella 1189, qualità seminativo, Classe 2, ca 27, r.d. € 0,05, r.a. € 0,03;
- Foglio 27, particella 1201, qualità incolt. Prod., Classe U, are 11 ca 95, r.d. € 0,06, r.a. € 0,06;
- Foglio 27, particella 1663, Cat. F/3

*“confini non presenti in perizia”*

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *“L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti atti:*

- C.E. n°264/2005;
- C.E. in variante n°86/2008.

*Dal punto di vista della conformità urbanistica si osserva intanto che il capannone non è ultimato pertanto le “differenze” con la progettazione approvata dipendono dall'incompletezza dell'opera: mancanza di tramezzature interne al piano seminterrato, mancanza di tramezzature interne al piano terra, diversa distribuzione dei pilastri al piano terra, infissi etc., mancata realizzazione di un bagno al primo piano e diversa conformazione del disimpegno. Le misure generali coincidono con quelle della progettazione approvata a meno di differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.*

**La C.E. 86/2008 risulta ad oggi scaduta ma, essendo ormai compiuta la sdemanializzazione del mappale n°1529, si può ultimare la costruzione chiedendo un nuovo titolo abilitativo per il completamento dell'opera. Tutto ciò salvo diverse indicazioni da parte del UT del Comune di Carbonia in sede di istruttoria della pratica.”.**

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

**Prezzo base: € 267.300,00**

**Offerta minima: € 200.475,00** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**Regime fiscale:** vendita esente I.V.A. salvo opzione, il trasferimento è comunque soggetto ad imposte di registro e ipo-catastali

**Visite:** Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

## 2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nelle condizioni generali di partecipazione, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica.**

**L'offerta potrà essere effettuata:**

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

### a. 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 non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- 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 al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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);
- la 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- 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 in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

**b. Versamento anticipato della cauzione.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "CA-F-140-2018 lotto      versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

### c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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 ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

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

**La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 19/05/2026 al 21/05/2026, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 **soggetto specializzato 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 ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

**Offerte migliorative**

Ai sensi dell'art. 107, comma 4<sup>a</sup>, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, pervenga alla Pec [f140.2018cagliari@pecfallimenti.it](mailto:f140.2018cagliari@pecfallimenti.it) formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione. In tal caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato al favore del soggetto che ha depositato l'offerta migliorativa contenente l'aumento sopra indicato.

#### d. 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 degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.**

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice **IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442** specificando nella causale del bonifico **"CA-F-140-2018 lotto \_\_ saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

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 agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec [vendite@pec.astetelematiche.it](mailto:vendite@pec.astetelematiche.it) le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

#### e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio del distretto di Cagliari, scelto dalla parte aggiudicataria.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

#### PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla relazione peritale.

#### 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 richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: [vendite@astegiudiziarie.it](mailto:vendite@astegiudiziarie.it).

#### La partecipazione alla vendita implica:

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

Livorno 11/02/2026

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.