**TRIBUNALE DI CAGLIARI**
**Sezione Fallimentare**

**FALLIMENTO n. 143/1995**

**********

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**4° ESPERIMENTO**

Il Fallimento n. 143/1995, nella persona del Curatore Dott. Edoardo Sanna, con studio in Cagliari, Via Tel Aviv n° 81, tel. 070/490790, indirizzo pec: f143.1995cagliari@pecfallimenti.it, in ottemperanza a quanto autorizzato dal Giudice Delegato in data 17/07/2025,

**AVVISA CHE**

tramite il portale del gestore della vendita Aste Giudiziarie, www.astetelematiche.it, **il giorno martedì 30 settembre 2025 alle ore 11:00,** avrà luogo la

**4° VENDITA SENZA INCANTO**
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni:

**LOTTO N. 1:**

**1.1)** Piena proprietà di locale commerciale posto al piano terra del fabbricato sito in Pirri-Cagliari, Via Montecuccoli n.14, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterno 1, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 40, superficie catastale mq. 49, rendita € 793,28. Rispetto allo stato assentito si segnala che sono state realizzate una porta e delle scale esterne che consentono di accedere al locale commerciale anche dal cortile posteriore, nonostante quest'ultimo non sia di pertinenza del locale commerciale. Inoltre, all'interno di detto locale sono state realizzate delle pareti in cartongesso atte a delimitare gli ambienti interni. Al fine di rendere conforme l'immobile allo stato assentito si dovrà procedere alla chiusura della precitata porta ed alla rimozione delle pareti in cartongesso. Ai fini dell'agibilità del locale commerciale occorrerà ripristinare il servizio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

igienico e fornire la risorsa idrica ai sanitari mediante la realizzazione di idoneo impianto idrico/fognario. L'immobile è attualmente occupato senza titolo, sino alla data di aggiudicazione a terzi, con autorizzazione del Giudice Delegato. Valore di perizia € 45.000,00 (al netto degli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi).

**1.2)** Piena proprietà di compendio immobiliare in Pirri-Cagliari, Via Santa Rosalia nn. 54-56, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterni 14 e 15, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 515, superficie catastale mq. 569, rendita € 1.915,02. Esso è costituito da locale al piano seminterrato ad uso autorimessa, cortile interno, un locale al piano terra ad uso carrozzeria, un locale al piano terra ad uso forno per verniciatura, un locale al piano terra ad uso magazzino, due piccoli ripostigli al piano terra, un locale al piano terra, un locale ad uso magazzino al piano rialzato, una tettoia. In detto fabbricato, al piano terra, è ubicato anche il locale commerciale descritto al precedente punto 1.1. La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi ad eccezione di due tettoie non rappresentate. Si evidenzia che l'intero fabbricato deve ritenersi affetto da illeciti edilizi non sanabili. L'immobile è attualmente occupato senza titolo, sino alla data di aggiudicazione a terzi, con autorizzazione del Giudice Delegato. Valore di perizia € 450.000,00 (al netto della riduzione per la presenza di illeciti edilizi non sanabili e rimozione amianto).

**1.3)** Piena proprietà di appartamento in Pirri-Cagliari, Via Santa Rosalia n. 58, posto al piano primo di maggior fabbricato costituito da piano terra, piano primo, piano secondo mansardato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterno 16, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq. 149, rendita € 587,47. L'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, pranzo, disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio e due servizi igienici. Si evidenzia che l'intero fabbricato deve ritenersi affetto da illeciti edilizi non sanabili. L'immobile è attualmente occupato senza titolo, sino alla data di aggiudicazione a terzi, con autorizzazione del Giudice Delegato. Valore di perizia € 107.000,00 (al netto della riduzione per presenza di illeciti edilizi non sanabili).

**1.4)** Piena proprietà di appartamento non ultimato in Pirri-Cagliari, Via Santa Rosalia n. 58, posto al piano secondo mansardato di maggior fabbricato costituito da piano terra, piano primo, piano secondo mansardato, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, sezione urbana B, foglio 6, particella 4750, subalterno 17, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 101, rendita € 185,92. L'appartamento non ultimato è costituito da ingresso-soggiorno, pranzo, angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza a livello. Si evidenzia che l'intero fabbricato deve ritenersi affetto da illeciti edilizi non sanabili. L'immobile è attualmente occupato senza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

titolo, sino alla data di aggiudicazione a terzi, con autorizzazione del Giudice Delegato. Valore di perizia € 60.000,00 (al netto della riduzione per fabbricato al rustico e presenza di illeciti edilizi non sanabili).

**Valore d'asta di Euro 340.000,00** (eurotrecentoquarantamila/00).

**E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base, con ribasso non superiore al 25% del medesimo prezzo base, con offerta minima ammissibile pari ad Euro 255.000,00** (euroduecentocinquantacinquemila/00).

**In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 15.000,00** (euroquindicimila/00).

**LOTTO N. 2:**

**2.1) Proprietà nella misura di 6/90 di:**

- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 13, particella 126, seminativo, classe 4, superficie mq. 1.805 (consistenza quota 6/90 = mq. 120). Valore perizia € 600,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 13, particella 127, seminativo, classe 4, superficie mq. 1.490 (consistenza quota 6/90 = mq. 99). Valore perizia € 495,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 13, particella 128, seminativo, classe 3, superficie mq. 2.185 (consistenza quota 6/90 = mq. 145). Valore perizia € 725,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 13, particella 133, seminativo, classe 4, superficie mq. 2.580 (consistenza quota 6/90 = mq. 172). Valore perizia € 860,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 40, particella 223, seminativo, classe 3, superficie mq. 3.160 (consistenza quota 6/90 = mq. 211). Valore perizia € 1.055,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 47, particella 116, seminativo, classe 4, superficie mq. 5.990 (consistenza quota 6/90 = mq. 373). Valore perizia € 1.865,00;
- terreno (ricadente in zona salvaguardia poichè attiguo al cimitero cittadino) in Armungia (SU), distinto al foglio 50, particella 82, seminativo, classe 1, superficie mq. 8.275 (consistenza quota 6/90 = mq. 552). Valore perizia € 2.760,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 50, particella 108, porzione AA pascolo di classe U e porzione AB seminativo di classe 1, superficie complessiva mq. 1.630 (consistenza quota 6/90 = mq. 109). Valore di perizia € 545,00;
- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 4, particella 102, porzione AA seminativo di classe 4 e porzione AB pascolo di classe U, superficie complessiva mq. 2.525 (consistenza quota 6/90 = mq. 168). Valore di perizia € 840,00;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- terreno agricolo in Armungia (SU), distinto al foglio 4, particella 104, porzione AA pascolo di classe U e porzione AB pascolo arb. di classe U, superficie complessiva mq. 2.455 (consistenza quota 6/90 = mq. 164). Valore di perizia € 820,00.

Detti terreni non sono ubicati nella stessa zona e, in alcuni casi, non sono tra loro confinanti. Nello specifico, sono tra loro confinanti i terreni distinti nel N.C.T. al foglio 13, particella 126-127-128. La particella 133 è prossima a detti terreni. La zona è collinare. I quattro predetti terreni, sono ubicati a nord, a circa km 8 dall'abitato cittadino. Il terreno distinto nel N.C.T. foglio 40, particella 223, è posto ad est, a circa km 2 dall'abitato cittadino ed è attiguo alla strada provinciale S.P. 6. La zona è collinare. Il terreno distinto nel N.C.T. foglio 47, particella 116, è posto ad est, a circa km 10 dall'abitato cittadino. La zona è collinare. I terreni distinti nel N.C.T. foglio 50, particelle 82-108 sono posti ad est, a circa km 1 dall'abitato cittadino. La zona è collinare. I terreni distinti nel N.C.T. foglio 4, particelle 102-104 sono posti a nord, a circa km 8 dall'abitato cittadino. La zona è collinare.

**2.2) Proprietà nella misura di 6/90 di:**

- terreno agricolo in Capoterra (CA), Località Su Spantu, distinto al foglio 34, particella 1027, pascolo/cespugliato, classe U, superficie mq. 100 (consistenza quota 6/90 = mq. 7). Valore di perizia € 21,00;
- terreno agricolo in Capoterra (CA), Località Su Spantu, distinto al foglio 34, particella 1363, pascolo/cespugliato, classe U, superficie mq. 2.820 (consistenza quota 6/90 = mq. 188). Valore di perizia € 564,00;
- terreno agricolo in Capoterra (CA), Località Su Spantu, distinto al foglio 34, particella 1364, pascolo/cespugliato, classe U, superficie mq. 14.080 (consistenza quota 6/90 = mq. 939). Valore di perizia € 2.808,00.

Detti terreni sono attigui al rio San Girolamo e sono ubicati ad est, a circa km 0,5 dalla località di Su Spantu. La zona è pianeggiante ed i predetti terreni sono confinanti tra loro.

**Valore d'asta di Euro 7.200,00** (eurosettemiladuecento/00).

**E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base, con ribasso non superiore al 25% del medesimo prezzo base, con offerta minima ammissibile pari ad Euro 5.400,00** (eurocinquemilaquattrocento/00).

**In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 500,00** (eurocinquecento/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**FISSA**

termine agli interessati all'acquisto **sino alla data del 29/09/2025, ore 13:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c**., da eseguirsi esclusivamente in via telematica,**

**D E T E R M I N A**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

**[A]**

**CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, di seguito precisati

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI**

Art. 12 - Contenuto dell'offerta

**1)** L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**2**) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'*International Organization for Standardization.*

**3)** L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto.

Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

**4)** L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

**5)** L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

**6)** I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3.

Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**1)** L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "**Offerta telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

**2)** Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

**3)** Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

**4)** Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

**1)** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

**2)** L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

**3)** Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

**4)** L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

**1)** Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

**2)** Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

## ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

A pena di inefficacia/inammissibilità,

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato decreto:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), **con invio di documento di identità valido e codice fiscale**; se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare e contenere copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e dovrà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essere inviato anche il suo documento di identità e codice fiscale; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere inviata anche la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (25%), accompagnato dal bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento dell'offerta decrittata);

d) procura speciale o copia autentica di procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno alla società di partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

**g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, con separato documento allegato contenente i dati anagrafici dell'offerente, la dichiarazione e la sottoscrizione in calce;**

h) la cessione dei lotti avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento della redazione della perizia e, comunque, si troveranno al momento del trasferimento definitivo della proprietà, come visti e piaciuti, a rischio e pericolo dell'aggiudicatario, con esonero del Fallimento da qualsivoglia garanzia per vizi, per qualsiasi mancanza di qualità, evizione ed altresì per l'effettiva sussistenza e consistenza dei beni e/o rapporti giuridici trasferiti, senza che alcuna eccezione e/o pretesa e/o contestazione e/o richiesta di riduzione di prezzo possa essere sollevata nei confronti del Fallimento, intendendosi il Fallimento liberato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c., con oneri di eventuale adeguamento, anche di natura urbanistica e/o catastale, voltura e messa a norma, di smaltimento a norma di legge di rifiuti, materiale nocivo e/o contaminazione, integralmente a carico dell'aggiudicatario, con esonero del Fallimento da qualsivoglia responsabilità;

2) la cauzione, con causale **"cauzione asta 30.09.2025 – Lotto n. ……"**, andrà versata **esclusivamente con bonifico** bancario sul conto corrente presso Banco di Sardegna Spa, Sede Cagliari Centro, Viale Bonaria, alle seguenti coordinate **IBAN: IT70S 01015 04800 0000 35013209.**

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, **dovrà risultare accreditata sul conto corrente della**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**procedura entro le 24 ore precedenti la vendita e dovrà essere di importo pari al 10% del prezzo offerto (tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, in quanto l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile)**;

3) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari **(in particolare: imposta di registro proporzionale per entrambi i lotti 1 e 2, oltre alle imposte ipotecarie e catastali per tutti i due lotti)** oltre alle spese di trasferimento conseguenti all'acquisto del bene. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

5) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente bancario della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sono indicati al precedente punto n. 2;

6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di multa;

**7) il trasferimento del bene avverrà con atto pubblico da parte di un Notaio che verrà scelto dalla Curatela, con onorari e spese a carico dell'aggiudicatario**;

8) l'immissione nel possesso dell'immobile avverrà da parte del custode giudiziario IVG di Cagliari successivamente alla stipula del suddetto rogito notarile;

9) **il curatore dichiarerà inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso.**

## SVOLGIMENTO DELLA VENDITA
## DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il Curatore prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita; verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con modalità asincrona**, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro e non oltre il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Curatore, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate nel presente avviso.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base o ad un prezzo non inferiore al 25% del medesimo prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

## PRESCRIZIONI ULTERIORI

**1)** in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine massimo per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato di 120 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

**2)** non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

**3)** le offerte di acquisto **(IN BOLLO)** potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*";

2) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto a base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal Curatore) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

3) l'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione (ipotecari e privilegiati) sugli immobili in vendita a mezzo di posta elettronica certificata.

**[B]**

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**1) si avvisa che il termine per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione non è soggetto alla sospensione nel periodo feriale.**

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Curatore

**RENDE NOTO**

**a)** che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà provvedere, ove ne ricorrano i presupposti e con esonero della procedura da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, alle incombenze relative alla eventuale sanatoria di cui alle vigenti leggi;

**b)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

**c)** che 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, 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;

**d)** che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e seque-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

**e)** che gli oneri fiscali e notarili derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

**f)** che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita ed il presente avviso saranno disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

**g)** che la partecipazione alla presente vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

**h)** che eventuali ulteriori informazioni sugli immobili in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o sulla possibilità di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite dal Curatore a chiunque vi abbia interesse.

**INFORMA**

gli offerenti che per partecipare alla presente vendita giudiziaria non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al Curatore ed al Gestore della Vendita Aste Giudiziarie.

**AVVISA**

che l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari (mail: ivg.visiteimmobili@tiscali.it, telefono 070-2299036) è stato nominato quale custode giudiziario delle unità immobiliari oggetto del presente avviso di vendita ed allo stesso gli interessati dovranno rivolgersi per poter visionare gli immobili.

Cagliari, 21/07/2025

IL CURATORE
*(Dott. Edoardo Sanna)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009