

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED] (Fall. n. 144/18)

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Danila Meloni, nella sua qualità di Curatore del Fallimento intestato

vista l'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta per il prezzo di € 82.000,00, cauzionata con vaglia postale non trasferibile di € 8.200,00;

Dispone la vendita dei beni immobili indicati nel presente avviso.

Il giorno 22 luglio 2026, alle ore 11,00, presso lo studio della Dott.ssa Danila Meloni, Via Sonnino n. 128, Cagliari, si procederà alla vendita con procedura competitiva del lotto sotto descritto, mediante deliberazione sull'offerta e la gara tra gli eventuali offerenti:

Lotto Unico

In Comune di Quartu Sant'Elena:

- piena proprietà dell'immobile rappresentato da immobile sito in località Flumini di Quartu Sant'Elena, Via Menta Fiorita n. 9, distinto al N.C.E.U. Fg 16, Mappale 56, categoria A/2, classe 4, rendita € 360,23 con superficie catastale totale di mq 95 e relative pertinenze;

Si anticipa che sulla base del sopralluogo eseguito il giorno 12/10/2024 e accesso agli atti presso il Comune (**cf. allegato n.2**) è necessario per l'immobile un aggiornamento catastale, in quanto diverge sia rispetto al progetto assentito che alla configurazione attuale, come ampiamente documentato nell'all n.4 della perizia, si nota come l'originaria casa agricola concessa nel 1973 è ora una villa. La villa è stata ampliata rispetto al nucleo originario del 1973 con lavori documentati dal nucleo di vigilanza edilizia senza alcun titolo abilitativo. Nel 1978 a firma dell'allora geom. del Comune è presente l'unica planimetria catastale ove emerge un ampliamento rispetto alla C.E. n.9914 del 27/03/1973, si precisa che non è stato richiesto il certificato di agibilità e di conseguenza non è presente.

Il fabbricato ricade all'interno della zona urbanistica CE "Sobborghi- Giardino" ove non esiste un Piano Attuativo Comunale che possa autorizzare e/o concedere nuove opere., infatti il PUC è ancora in adozione perché non adeguato alla disciplina del PPR e pertanto sia attuano le misure di salvaguardia. Altro elemento urbanistico degno di nota è la non applicazione del comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85, infatti affinché si possa applicare l'art. 6 e quindi proporre una istanza di Condono occorre che la le ragioni di credito sia anteriori all'entrata in vigore della presente legge (2004), infatti si legge .*"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*. A seguito del rilievo eseguito e delle risultanze si attesta che il volume urbanistico non è conforme agli elaborati di progetto a corredo dell'istanza di concessione n.9914 del 27/03/1973. Si segnalano (come da perizia in atti):

- 1) Ampliamento del piano terra (con infissi in alluminio e buone finiture) che passa dai 159 mc concessi ai 616,38 mc attuali e dai 60,50 mq concessi ai 228,29 mq attuali;
- 2) Presenza di corpi edilizi (lavanderia, impianti, magazzino, tettoia parcheggio) a servizio della residenza per un volume complessivo pari a 259,65 e area di 105,90 mq ;
- 3) Ampliamento del piano primo, attualmente in rustico, con una superficie di 100,96 mq e un volume di 302,88 mc;

Si conferma che per le ragioni sopra esposte non è possibile presentare alcuna pratica edilizia per condonare lo stato attuale. L'unica azione perseguibile è la demolizione e ripristino della configurazione concessa il 27/03/1973. I costi necessari per ripristinare la configurazione originaria sono stati calcolati nell'allegato n.5 della perizia e ammontano a € 140.371,59 comprensive anche di spese tecniche ed esclusi gli oneri accessori di legge.

L'immobile complessivamente è stato valutato in € 143.000,00.

Prezzo base della vendita senza incanto prezzo base € 82.000,00 (offerta minima € 82.000,00), aumento minimo 2% del prezzo base (€ 1.700,00 con arrotondamento in eccesso);

Termine presentazione offerte entro le ore **12,00** del giorno **21 luglio 2026**.

Per le modalità di vendita si rinvia all'apposito disciplinare pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it e sul portale istituzionale delle vendite pubbliche (PVP) con la precisazione che quanto in esso indicato è applicabile alla presente vendita.



Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore del fallimento Dott.ssa Danila Meloni, via

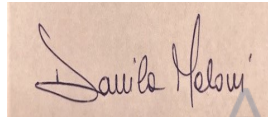
Sonnino 128 telefono 070 670048, mail: studio.balletto@tin.it, pec:

f144.2018cagliari@pecfallimenti.it.

Cagliari, 13.04.2026



Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Danila Meloni



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED] (Fall. n. 144/18)

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

REGOLAMENTO DI VENDITA

AVVISO DI VENDITA

Il Curatore Dott.ssa Danila Meloni

visto il programma di liquidazione approvato;

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

ritenuto che per il lotto unico essendo pervenuta una offerta irrevocabile d'acquisto deve essere disposta 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 entro le ore 12,00 **del 21 luglio 2026, martedì precedente l'udienza fissata per l'apertura delle buste**, con deposito a mani, presso il Curatore Fallimentare in Cagliari Via Sonnino n. 128, **offerta irrevocabile di acquisto**. 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. 144/2018 - Tribunale di Cagliari – Curatore Dott.ssa Danila Meloni, asta del giorno 22.07.2026", senza nessun'altra indicazione. In base all'ordine di arrivo il Curatore attribuirà alle offerte pervenute un numero cronologico.

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;

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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;

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, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante nonché il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;

Se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, 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 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 144/2018" che dovranno essere inseriti nella busta medesima;

- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

-l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **120 (centoventi) 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;

- allegazione del presente avviso di vendita e del relativo regolamento sottoscritto 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 22 luglio 2026, alle ore 11,00**, presso lo studio della Dott.ssa Danila Meloni, Via Sonnino n. 128, Cagliari. Si darà lettura delle offerte dinanzi agli offerenti.

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 pari all'importo del **2% del prezzo base**;

- 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 144/2018” entro il termine indicato nell’offerta e/o a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare, termine che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) 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 **120 (CENTOVENTI) giorni** dalla data dell’accoglimento dell’offerta (e/o dell’aggiudicazione definitiva).

Il “**fondo spese**”, ovvero l’importo dovuto dall’acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico saranno versati dall’acquirente in sede di stipula dell’atto di acquisto presso il Notaio indicato dalla Curatela.

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

La stipula dell’atto di trasferimento avverrà presso il notaio indicato dalla curatela

D) SPESE ED ONERI FISCALI

Gli **oneri fiscali** (Iva, 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.

La vendita non è soggetta ad Iva così optando il cedente, con applicazione delle disposizioni e delle aliquote che saranno vigenti all’atto del decreto di trasferimento e/o ad imposta di registro come per legge.

In caso di variazione di aliquota 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.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno della vendita e quello precedente non pagati dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia – non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura del fallimento.

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, 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'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. Samuel Salis depositata agli atti della procedura presso la Cancelleria Fallimentare e nell'inventario fallimentare ex art. 87 L.F., 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.

Tutte le formalità e le spese relative alla vendita (la cancellazione delle ipoteche iscritte e delle trascrizioni pregiudizievoli sono a carico della Procedura ai sensi dell'art. 108 co. 2 LF), nonché quelle di voltura e di regolarizzazione catastale, sono a completo carico dell'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.

All'aggiudicatario competeranno i seguenti obblighi:

pagare l'intero prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, e le spese relative al trasferimento (Iva 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

H) **PUBBLICITÀ LEGALE NELLE SUDDETTE 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 45 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.
- notificare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, l. fall., 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 45 giorni.

Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore del fallimento Dott.ssa Danila Meloni, via Sonnino 128 telefono 070 670048, mail: studio.balletto@tin.it, pec: f144.2018cagliari@pecfallimenti.it.

Cagliari, 13.04.2026

Il Curatore Fallimentare

Dott.ssa Danila Meloni

