

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO 174/2019

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Danila Meloni, con studio in Cagliari Via Sonnino n. 128, nella sua qualità di Curatore del Fallimento intestato, pec: f174.2019cagliari@pecfallimenti.it, Dispone la vendita dei beni immobili indicati nel presente avviso.

ESPERIMENTO DI VENDITA

Il giorno 15 aprile 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 secondo le prescrizioni contenute nel presente Avviso di vendita e nel Regolamento di vendita dei lotti sotto descritti, mediante deliberazione sull'offerta e la gara tra gli eventuali offerenti.

Lotto n. 1)

In Comune di Porto Torres (SS):

- Quota pari al 100% della piena proprietà del capannone industriale adibito ad opificio per la produzione di pallets, sito nella Zona Industriale La Marinella lungo la SP 34, che collega Porto Torres con Stintino, della superficie complessiva di **mq 2.501,57**, con dimensioni pari a m 18,50 di larghezza, m 135,22 lunghezza, copertura a doppia falda e altezza compresa tra m 6,20 e 8,85 al colmo. Adiacente allo stesso fabbricato fa parte una palazzina uso uffici e servizi che si articola su due livelli, superficie complessiva **mq 387,95**. La costruzione presenta abusi insanabili e sanabili (come da perizia in atti). Gli immobili risultano così censiti: **N.C.E.U., Fg. 12, Particella 395 sub 1 e 3, opificio (reparto produttivo, uffici e servizi) e lastrico solare, con aree esterne di**

pertinenza (mq. 13.314,84) e piazzale di manovra. Opificio e palazzina (sub 1) cat. D/1 consistenza mq. 4229, R.C. € 11.410,00; Lastrico solare (sub 3) cat. F/5 consistenza mq 2722 senza R.C.;

L'immobile complessivamente è stato valutato in € 1.490.000,00.

Prezzo base di vendita € 500.000,00, aumento minimo 2% del prezzo base (€ 10.000,00);

Lotto n. 2)

In Comune di Porto Torres:

- Quota pari al 100% della piena proprietà del capannone industriale di nuova edificazione, sito nella Zona Industriale La Marinella lungo la SP 34, che collega Porto Torres con Stintino, della superficie complessiva di **mq 1.712,20 (superficie ad uso produttivo mq 1046,48, superficie scoperta di pertinenza mq 6657,18)**. La costruzione presenta abusi insanabili e sanabili (come da perizia in atti), censito al N.C.E.U., Fg. 12, Particella 395, sub 4 cat. D/1 consistenza mq 1712,00, R.C. € 5.620,00;

L'immobile complessivamente è stato valutato in € 670.000,00.

Prezzo base di vendita € 286.000,00, aumento minimo 2% del prezzo base (€ 5.700,00);

Lotto n. 3)

In Comune di Porto Torres:

- Quota pari al 100% della piena proprietà del capannone industriale di nuova edificazione, sito nella Zona Industriale La Marinella lungo la SP 34, che collega Porto Torres con Stintino, della superficie complessiva di **mq 1.165,00 (superficie ad uso produttivo mq 1036,32, superficie scoperta di pertinenza mq 1288,31)**. La costruzione presenta abusi insanabili e sanabili (come da perizia in atti), censito al N.C.E.U., Fg. 12, Particella 395, sub 5 cat. D/1 consistenza mq 1165,00, R.C. € 5.070,00;

L'immobile complessivamente è stato valutato in € 530.000,00.

Prezzo base di vendita € 238.000,00, aumento minimo 2% del prezzo base (€ 4.700,00);

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 174/19

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

REGOLAMENTO DI VENDITA

AVVISO DI VENDITA

Il Curatore Dott.ssa Danila Meloni

visto il programma di liquidazione approvato;

vista l'integrazione al Programma di Liquidazione, depositata in data 09.12.2024;

visto il provvedimento del Giudice Delegato in data 13.12.2024 che, in sostituzione del Comitato dei Creditori, ha approvato ed autorizzato l'esecuzione degli atti conformi all'integrazione al Programma di Liquidazione;

ritenuto che per i lotti 1, 2 e 3 il cui tentativo di vendita è andato deserto nelle prime quattro vendite per mancanza di offerenti, deve essere disposta nuova 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 giorno 10 aprile 2026, venerdì precedente l'udienza fissata per l'apertura delle buste,** a mezzo raccomandata, anche 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. 174/2019 - Tribunale di Cagliari – Curatore Dott.ssa Danila Meloni, asta del giorno 15.04.2026*", senza nessun'altra indicazione. In base all'ordine di arrivo il Curatore attribuirà alle offerte pervenute un numero cronologico. Nel caso di offerta pervenuta mediante lettera raccomandata l'orario di ricezione sarà quello annotato dal Curatore sulla busta nel momento della consegna.

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 174/2019*" 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 15 aprile 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 174/2019" entro il termine indicato nell'offerta, 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).

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "**fondo spese**", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

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

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 è soggetta ad Iva così optando il cedente, (per gli immobili ricadenti nell'attività di impresa) 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.

Nei casi previsti dalla legge vi è la possibilità di non applicazione dell'I.V.A. secondo il meccanismo del "*reverse charge*".

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.

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. Tullio Putzu 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, su rete internet sito *www.astegiudiziarie.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 nel portale delle vendite pubbliche *pvp.giustizia.it*, almeno 45 giorni prima della data prevista per la presentazione delle offerte della vendita senza incanto;
- 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: f174.2019cagliari@pecfallimenti.it.

Cagliari, 07.01.2026

Il Curatore Fallimentare

Dott.ssa Danila Meloni

