



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

Fallimento n° 34/2008 riunito al Fallimento n° 57/2008

AVVISO DI VENDITA E REGOLAMENTO

Il Curatore del Fallimento n° 34/2008 riunito al fallimento n° 57/2008, dott.ssa Agnese Cau, in esecuzione del Programma di Liquidazione, approvato dal Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato dott. Bruno Malagoli con decreto del 16.07.2025 ed autorizzato dal medesimo Giudice con decreto reso in data 17.09.2025

AVVISA CHE

Tramite il portale del Gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA sul sito www.astetelematiche.it il giorno **17.12.2025** alle **ore 16:00**, avrà luogo la

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Dei seguenti beni

LOTTO UNICO per una quota pari al 50% del diritto di proprietà ubicati in comune di Fluminimaggiore:

- Fabbricato Via Vittorio Emanuele n° 2, distinto al N.C.E.U. alla Sez A Foglio 23 mappale 1.425, cat. A/7, e terreno distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.848 (ex 1111/B) di mq. 15.

Ubicato nella zona periferica del comune di Fluminimaggiore, con accesso dal civico 2 della Via V. Emanuele. L'area sulla quale insiste l'immobile è individuata al N.C.T. al Foglio 123 mappali 1425 di 880 mq e 2.848 di mq. 15 con superficie complessiva pari a 895 mq.

Articolato su di quattro livelli di cui tre fuori terra: piano seminterrato; piano terra; piano primo; piano secondo il tutto avente una superficie commerciale di 355,42 mq, oltre che giardino avente una superficie commerciale di 21,67 mq.

- Fabbricato Via Vittorio Emanuele n° 317, distinto al N.C.E.U. alla Sez A Foglio 23 mappale 293, cat. A/6; Ubicato nella zona centrale del comune di Fluminimaggiore, con accesso dal civico 357 della Via V. Emanuele. L'area sulla quale insiste l'immobile è individuata al N.C.T. al Foglio 123 mappale 293 con superficie complessiva catastale pari a 180,00 mq. Trattasi di un vecchio fabbricato oramai disabitato, parzialmente crollato.

- Terreno Foglio 123 mappale 2.151 di mq. 558;

Area edificabile è ubicata nel centro abitato del comune di Fluminimaggiore, con accesso dalla Via Luciano Lama con la quale l'immobile confina. Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune, il mappale ricade nell'ambito della zona B1 "Completamento interno" con un indice fondiario pari a 2,34 mc/mq.

- Terreno N.C.T. Foglio 119 mappale 232 (ex 148 parte) di mq. 7.785, con soprastante capannone industriale 7non ultimato censito al N.C.E.U alla Sez A Foglio 19 Particella 259 Sub 1 Cat D/7 Rendita 324,00 € e. Particella 259 Sub 2 Cat D/8 Rendita 528,00 €

Il capannone artigianale oggetto del presente lotto è ubicato nella Zona Artigianale situata a Nord Ovest del centro abitato del comune di Fluminimaggiore. Lo stabilimento è composto dalle seguenti unità distinte: Capannone non ancora ultimato; locale officina; Locale uffici; piazzale di stoccaggio e movimentazioni materiali. Nello strumento urbanistico del predetto Comune i mappali ricadono in parte nell'ambito della Zona omogenea "D1", Artigianale ed in parte nell'ambito della Zona S_D, Attrezzature sociali e verde pubblico con potenzialità evidenziate nel certificato di destinazione urbanistica. Nel predetto certificato viene precisato che il mappale è facente parte del Piano particolareggiato della Zona D1 approvato dalla R.A.S. con decreto n° 158/U del 15.02.1989. La superficie commerciale del lotto, è pari a 808,77 mq.

Tutti gli Immobili sono occupati dal comproprietario.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del perito stimatore dott.ing. Marco Dettori, che si intende integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio, pubblicata sui siti pvp.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it.

Prezzo base Euro 153.895,00 (centocinquantatremilaottocentonovantacinque).

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base (con ribasso non superiore al 25% del prezzo base) con **offerta minima di Euro 115.421,25** (centoquindicimilaquattrocentoventuno/25).

Rilancio in caso di gara Euro 3.000,00 (tremila/00).

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Avvertenze particolari

In relazione all'immobile sito in Fluminimaggiore identificato al N.C.T. Foglio 119 mappale 232 (ex 148 parte) di mq. 7.785, con soprastante capannone industriale non ultimato è **pendente giudizio promosso dal fallimento nei confronti del comproprietario, iscritto al R.G. 8490/2010 avanti al Tribunale di Cagliari.**

La prosecuzione del giudizio è stata autorizzata dal Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato e proseguirà in capo all'aggiudicatario, che subentrerà nella posizione processuale della Procedura, assumendo ogni onere ed effetto connesso all'esito della lite.

STABILISCE

CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

La vendita si terrà secondo le seguenti condizioni, termini e modalità:

1. alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge;
2. Gli interessati all'acquisto, dovranno formulare le offerte irrevocabili **esclusivamente con modalità telematica** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 13:00 del giorno 16/12/2025.**
3. L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c..

Nell'ipotesi in cui l'offerente non abbia la qualità di avvocato prescritta dall'art. 579 co. 3, c.p.c. e dichiari che intende offrire per persona da nominare, l'offerta sarà valida ma riconducibile in proprio all'offerente a favore del quale si dovrà intendere perfezionata l'eventuale aggiudicazione.

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;
- l'indicazione di lotto unico;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che deve essere pari al prezzo base;
- 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 certificata al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni urgenti previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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);
- l'eventuale 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 ovvero della dichiarazione resa ai sensi dell'art.179 c.c. (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta è formulata per conto di soggetto minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore stesso e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata per conto di soggetto interdetto, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale di quest'ultimo e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerta è formulata per conto di società o persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta (a titolo esemplificativo, procura speciale, verbale di assemblea o dell'organo amministrativo, visura camerale aggiornata a 3 mesi dalla formulazione dell'offerta, salvo che nelle more siano intervenute variazioni);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- 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 da un avvocato in forza di una procura speciale, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.)
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di farsi carico degli oneri derivanti da eventuali sanatorie o rimozione di abusi;
- **Nell'offerta l'interessato dovrà altresì espressamente dichiarare di essere perfettamente edotto dei termini del contenzioso pendente davanti al Tribunale civile di Cagliari R.G. 8490/2010, di aver esaminato la relativa documentazione e di subentrare nel predetto giudizio alla Amministrazione Fallimentare nella ipotesi di aggiudicazione nonché di assumere tutti gli oneri ed effetti connessi all'esito della lite nessuno escluso né eccettuato.**

Versamento anticipato della cauzione:

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo pari al 10% del prezzo base, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del Fallimento 34/2008 recante codice **IBAN IT 19 P 01015 04804 0000 70487096**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "*versamento cauzione, vendita del 17.12.2025, lotto unico*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro e non oltre le 24 ore antecedenti il giorno della vendita.

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

Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale 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 24 ore dall'avvio al termine dell'esame delle offerte.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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 curatore 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, ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Offerte migliorative

Ai sensi dell'art. 107, comma 4, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, pervenga alla Pec: f134.2008cagliari@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.

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 è di 120 giorni dall'aggiudicazione, o entro il minor termine indicato nell'offerta, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: **IT 19 P 01015 04804 0000 70487096**, acceso presso Banco di Sardegna S.p.A., specificando nella causale "*Fall. n. 34/2008 Lotto unico saldo prezzo*".

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 all'art. 587 c.p.c..

Nel caso di decadenza dall'aggiudicazione e/o rinuncia, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha presentato la seconda maggiore offerta conforme a quanto indicato. Il nuovo aggiudicatario dovrà versare entro 10 giorni, decorrenti dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte del curatore, la cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Le somme dovute a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione e spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà, verranno comunicate all'aggiudicatario dal curatore e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione l'offerente intenda avvalersi di mutuo

ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al curatore.

Trasferimento di proprietà

L'atto di trasferimento, previo versamento del saldo prezzo come sopra, verrà effettuato presso Notaio designando dalla Procedura ed in data che verrà comunicata dal Curatore all'indirizzo p.e.c. dell'aggiudicatario indicato nella procedura di asta telematica.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

AVVISA

- a) che la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- b) che, qualora dalla documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. incaricato, Ing. Marco Dettori, fossero emersi degli abusi, l'aggiudicatario potrà ricorrere al disposto dalla legge 28/02/85, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato peritale che potrà essere consultato dall'offerente sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.fallimenticagliari.com;
- c) che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- d) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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.
- e) che, ai sensi dell'art.108 L.F. il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- f) che **esclusivamente in relazione alla quota del 50% dell'intero oggetto di aggiudicazione** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- g) che tutte le notizie relative al bene in vendita, seppur non espressamente richiamate nel presente avviso, si reputano ben conosciute dai partecipanti alla vendita, sui quali grava l'onere di apprendere il contenuto della relativa perizia e dei relativi allegati;
- h) che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- i) che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ' LEGALE

il presente avviso dovrà essere reso pubblico, almeno 45 giorni prima del giorno fissato per la vendita, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale sui seguenti siti:



- Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>);
- sito www.astegiudiziarie.it;
- portale dei Fallimenti di Cagliari (<http://www.fallimenticagliari.com>);
- siti internet Reteaste.it, Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, tramite il sistema "Rete Aste Reai Estate BASIC".



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 autorizzazione degli organi della procedura.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480;
- email: vendite@astegiudiziarie.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Cagliari, 24.10.2025

Il Curatore

dott.ssa Agnese Cau

