

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**
Sezione Fallimentare**FALLIMENTO AZIENDA PRODUZIONE INERTI CALCAREI - A.PR.I.CA. - S.r.l. con sede in Via
Sante Cettolini - ELMAS (CA)****n° 63/2009**

REGOLAMENTO**PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE PRIVATE IRREVOCABILI
CAUZIONATE PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN LOTTO UNICO
VENDITA SENZA INCANTO**

Il presente Regolamento per la presentazione delle offerte private irrevocabili cauzionate per l'acquisto di beni immobili in Lotto Unico di proprietà del **“Fallimento Azienda Produzione Inerti Calcarei – A.PR.I.CA. S.r.l. n. 63/2009”** sarà disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sul sito www.astegiudiziarie.it o presso il Curatore all'indirizzo pec della procedura f63.2009cagliari@pecfallimenti.it.

1) I beni immobili in Lotto Unico oggetto di vendita sono i seguenti:

- LOTTO UNICO:** in Comune di Segariu, tra le località Corongiu, Monte Maiore e Pranu Susu Sa Spendula, aree già adibite a cava per estrazione di inerti con annessi fabbricati pluriuso e precisamente:
- piena proprietà capannone industriale per lavorazioni, piano T-1, identificato al C.F. al foglio 11, mappale 415 (ex 10 - ex 390), categoria catastale C/3, classe U, consistenza 320 mq., superficie catastale 332 mq., rendita catastale € 628,01;
 - piena proprietà corpo di fabbrica suddiviso internamente in due zone, una parte residenziale ed una parte ad uso uffici, piano T, rispettivamente identificati al C.F. al foglio 11, mappale 409 (ex 11), subalterno 1, categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 133 mq., rendita catastale € 187,99 e foglio 11, mappale 409 (ex 11), subalterno 2, categoria catastale A/10, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 95 mq., rendita catastale € 490,63, graffato foglio 8, mappale 1186 (ex 166 - ex 530 - ex 965), senza rendita;

- piena proprietà e proprietà superficiaria di locale di sgombero, piano T, identificato al C.F. per la piena proprietà al foglio 11, mappale 413 (ex 10 - ex 387), categoria catastale C/2, classe 4, consistenza 20 mq., superficie catastale 23 mq., rendita catastale € 27,89 e foglio 8, mappale 1177 (ex 166 - ex 253 - ex 945), categoria catastale C/2, classe 4, consistenza 8 mq., superficie catastale 11 mq., rendita catastale € 11,16 e per la proprietà superficiaria al foglio 8, mappale 1180 (ex 166 - ex 254 - ex 950), categoria catastale C/2, classe 4, consistenza 1 mq., superficie catastale 2 mq., rendita catastale € 1,39;
- piena proprietà e proprietà superficiaria di ex casa custode, piano T, identificato al C.F. per la piena proprietà al foglio 8, mappale 1185 (ex 166 - ex 530 - ex 965), categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 77 mq., rendita catastale € 141,77 e per la proprietà superficiaria al foglio 8, mappale 1175 (ex 940), categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 6 mq., rendita catastale € 47,26 e foglio 8, mappale 1182 (ex 166 - ex 530 - ex 964), categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 11 mq., rendita catastale € 47,26;
- piena proprietà di locale di sgombero, piano T, identificato al C.F. al foglio 8, mappale 1187 (ex 166 - ex 530 - ex 965), categoria catastale C/2, classe 4, consistenza 14 mq., superficie catastale 18 mq., rendita catastale € 19,52;
- piena proprietà di ex cabina elettrica, piano T, identificato al C.F. al foglio 8, mappale 1170 (ex 166 - ex 530 - ex 965), subalterno 2, categoria catastale C/2, classe 6, consistenza 36 mq., superficie catastale 45 mq., rendita catastale € 70,65;
- piena proprietà di locale di sgombero, piano T, identificato al C.F. al foglio 11, mappale 411 (ex 18), categoria catastale C/2, classe 4, consistenza 6 mq., superficie catastale 8 mq., rendita catastale € 8,37;
- piena proprietà di locale di sgombero, piano T, identificato al C.F. al foglio 11, mappale 421 (ex 33), categoria catastale C/2, classe 4, consistenza 6 mq., superficie catastale 9 mq., rendita catastale € 8,37;
- piena proprietà di locale di sgombero, piano T, identificato al C.F. al foglio 11, mappale 420 (ex 33), categoria catastale C/2, classe 4, consistenza 16 mq., superficie catastale 19 mq., rendita catastale € 22,31;
- piena proprietà e proprietà superficiaria di locale di sgombero, piano T, identificato al C.F. per la piena proprietà al foglio 8, mappale 1178 (ex 166 - ex 253 - ex 945), categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 7 mq., superficie catastale 9 mq., rendita catastale € 11,57 e per la proprietà superficiaria al foglio 8, mappale 1189 (ex 166 - ex 532 - ex 966), categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 1 mq., superficie catastale 1 mq., rendita catastale € 1,65;

- piena proprietà di terreno identificato al C.T. al foglio 11, mappali 17, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 29, 113 (ex 11), 114 (ex 21), 410 (ex 11), 412 (ex 18), 414 (ex 10 - ex 387), 416 (ex 10 - ex 390), 419 (ex 33), consistenza 122.678 mq., reddito dominicale € 267,66, reddito agrario € 135,33;
 - piena proprietà di terreno identificato al C.T. al foglio 8, mappali 527 (ex 166), 528 (ex 166), 529 (ex 166), 947 (ex 166 - ex 253), 963 (ex 166 - ex 530), 1176 (ex 166 - ex 253 - ex 945), 1183 (ex 166 - ex 530 - ex 965), 1184 (ex 166 - ex 530 - ex 965), consistenza 10.578 mq., reddito dominicale € 9,67, reddito agrario € 8,27.
- 2) Gli immobili che precedono vengono venduti in Lotto Unico con le modalità della “**vendita senza incanto**”.
- 3) La vendita senza incanto avverrà al **prezzo base di € 20.000,000**, oltre oneri di legge e spese di trasferimento.
- 4) **L’offerta privata irrevocabile** per l’acquisto del Lotto Unico, con apposta la marca da bollo, dovrà essere **cauzionata** con assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto intestato a “*Fallimento A.P.R.I.C.A. S.r.l. - Lotto Unico*” e dovrà essere **depositata in busta chiusa** presso lo studio del Curatore Dott. Edoardo Sanna, in Cagliari, Via Tel Aviv n. 81, **entro le ore 13** del giorno **16/07/2025**.
- 5) La **busta chiusa** dovrà avere come UNICA indicazione esterna la dicitura “**Fallimento n° 63/2009**” - **vendita del 17/07/2025 - offerta privata irrevocabile cauzionata d’acquisto di lotto unico**” senza nessun ulteriore segno di riconoscimento.
- 6) **L’offerta privata irrevocabile cauzionata d’acquisto** dovrà contenere:
- se società: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, domicilio, recapito telefonico, codice fiscale, P.IVA, telefono e indirizzo mail e PEC del soggetto offerente; se persona fisica: l’indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, domicilio, recapito telefonico e indirizzo mail e PEC del soggetto offerente unitamente al copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del medesimo. 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. In tutti i casi dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità della persona fisica che presenta e sottoscrive l’offerta irrevocabile d’acquisto;
 - l’indicazione del Lotto Unico per il quale l’offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al **prezzo minimo di ammissibilità di € 20.000,00** indicato nel presente regolamento e nell'invito, a pena di esclusione;
 - l'**assegno circolare** non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "*Fallimento A.PR.I.CA. S.r.l. - Lotto Unico*": detto assegno, qualora l'offerente non risultasse vincitore all'esito dell'espletamento della eventuale gara, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;
 - l'**espressa dichiarazione** di aver preso visione delle **relazioni peritali** dei beni immobili redatte dal Consulente incaricato Ing. Franco Nateri e della **pratica di accatastamento** predisposta dal tecnico incaricato Geom. Alessandro Borea;
 - l'**espressa dichiarazione** di accettazione dei beni immobili del Lotto Unico posto in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza;
 - l'**espressa dichiarazione** che l'offerta presentata è irrevocabile;
 - il nome e l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) al quale si desidera ricevere eventuali comunicazioni.
- 7) L'offerta privata irrevocabile cauzionata d'acquisto costituirà impegno alla partecipazione alla procedura competitiva, che verrà promossa dal Fallimento al fine della vendita senza incanto del suddetto Lotto Unico.
- 8) **L'apertura delle buste chiuse** contenenti le offerte private irrevocabili cauzionate d'acquisto avverrà presso lo studio del Curatore Dott. Edoardo Sanna in Cagliari, Via Tel Aviv n. 81, il giorno **17/07/2025 ad ore 11:00**. Dell'apertura delle buste e delle modalità di individuazione dell'aggiudicatario verrà redatto apposito verbale.
- 9) **Saranno dichiarate inefficaci:**
- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
 - le offerte inferiori al prezzo base di € 20.000,00;
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite.
- 10) **Le modalità di individuazione dell'aggiudicatario** della vendita del Lotto Unico sono le seguenti:
- in caso di unica offerta privata irrevocabile cauzionata d'acquisto del Lotto Unico indicante un importo pari o superiore al prezzo base di € 20.000,00 oltre accessori di legge e spese di trasferimento, il Lotto

Unico verrà senz'altro provvisoriamente aggiudicato;

- in caso di unica offerta privata irrevocabile cauzionata d'acquisto indicante un importo inferiore al prezzo base, il Lotto Unico non verrà aggiudicato;
- in caso di pluralità di offerte private irrevocabili cauzionate d'acquisto, di ammontare uguale o diverso tra loro, indicanti comunque un importo non inferiore al prezzo base di € 20.000,00, si procederà immediatamente a **gara informale nanti il Curatore**, con prezzo base pari all'offerta più alta presentata e con **rilanci minimi di € 500,00**. Allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'aggiudicatario provvisorio sarà individuato nell'ultimo offerente. In caso di offerte di diverso ammontare, in cui non dovesse procedersi alla predetta gara per assenza degli offerenti o per mancato rilancio in aumento rispetto all'offerta più alta da parte dell'unico offerente presente, l'aggiudicazione provvisoria sarà eseguita in capo al migliore offerente anche se non presente. In caso di offerte di uguale ammontare, in cui non dovesse procedersi alla gara per assenza degli offerenti o per mancato rilancio in aumento da parte dell'unico offerente presente, l'aggiudicazione provvisoria sarà eseguita in capo all'aspirante acquirente che avrà depositato per primo l'offerta. In tutti i casi che precedono, in cui non dovesse procedersi alla predetta gara perché è presente uno solo degli offerenti, l'aggiudicazione provvisoria sarà eseguita in capo a quest'ultimo previo uno o più rilanci minimi come sopra definiti, fino al superamento della migliore offerta depositata.
- Il deposito cauzionale sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione, mentre sarà incamerato a titolo di penale nell'ipotesi in cui il residuo prezzo di aggiudicazione non sia versato entro il termine stabilito nel presente regolamento e nell'invito.

- 11) **L'aggiudicazione** in capo all'unico offerente, o, in caso di gara, al miglior offerente è **provvisoria** essendo ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita riservata agli organi della procedura a norma della legge fallimentare e, altresì, dovendosi rispettare previsioni e termini della medesima.
- 12) **L'aggiudicazione definitiva** avverrà con successivo provvedimento del Giudice Delegato.
- 13) Il **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione** dovrà avvenire entro e non oltre il termine di **giorni 60** dalla data di aggiudicazione, a mezzo di bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso il Banco di Sardegna S.p.a. con IBAN IT13Q0101504800000035013218 intestato a "Fallimento A.PR.I.CA. S.r.l. n. 63/2009" con causale: "*Versamento saldo prezzo aggiudicazione lotto unico*".

- 14) Il **trasferimento dei beni immobili** di cui al Lotto Unico avverrà con stipula del relativo atto presso il Notaio che sarà indicato dalla Curatela e con i relativi oneri a carico dell'aggiudicatario.
- 15) Le **spese relative al trasferimento** della proprietà, comprese la trascrizione in Conservatoria dell'atto di trasferimento, le imposte di legge quali IVA e Imposta di Registro, Imposte Ipotecarie e Catastali, compreso l'onorario del Notaio sono interamente a carico dell'aggiudicatario.
- 16) **L'immissione nel possesso** degli immobili di cui al Lotto Unico avverrà contestualmente alla data dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.
- 17) Gli immobili di cui al Lotto Unico verranno venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli: se esistenti al momento della vendita, eventuali pesi e gravami saranno cancellati, previa autorizzazione del Giudice Delegato, a cura e spese della procedura fallimentare.
- 18) Per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni della legge fallimentare e, comunque, le disposizioni di legge.
- 19) La vendita dei beni immobili di cui al Lotto Unico avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili che lo costituiscono si trovano al momento della redazione delle perizie 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 della Fallimento da qualsivoglia responsabilità.
- 20) La vendita dei beni immobili di cui al Lotto Unico avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili che lo costituiscono si trovano e si troveranno al momento del trasferimento della proprietà, come risultanti quanto alla loro consistenza e caratteristiche dalle su richiamate perizie, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato urbanistico in cui si trovano, visti e piaciuti dall'aggiudicatario, che dovrà dichiararlo nell'offerta idoneo all'uso cui intende destinarlo, senza garanzia alcuna di regolarità urbanistica da parte

del Fallimento per l'aggiudicatario stesso, che se ne assume il relativo rischio.

- 21) La vendita dei beni immobili di cui al Lotto Unico è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né comunque, a qualsiasi pretesa, credito o azione verso il Fallimento, restando espressamente esclusa anche l'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 1538 c.c..
- 22) La vendita dei beni immobili di cui al Lotto Unico in quanto 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 degli impianti, 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. L'esistenza di eventuali vizi, difetti, difformità che implicino diversità tra la cosa venduta e quella consegnata, anche se incida sulla natura, sull'individualità, consistenza e destinazione di quest'ultima o che presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta, o anche mancanza di qualità o altre difformità dei fabbricati, espressamente compresi i vizi o difformità urbanistici, edilizi, catastali, anche se comportassero la necessità di adeguare gli immobili e/o fabbricati – per qualsiasi motivo non considerati ed anche se occulti e, comunque, non evidenziati negli atti messi a disposizione dal Fallimento – non potranno dare luogo a nessuna risoluzione, a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta e l'Offerente, nel sottoscrivere l'offerta, accetta espressamente quanto precede, rinunciando sin da ora ad ogni relativa azione ed accollandosi ogni alea in proposito.
- 23) Lo smaltimento degli eventuali beni, di qualsiasi tipo e natura, presenti negli immobili costituenti il Lotto Unico è posto a cura e spese dell'aggiudicatario.
- 24) Con riferimento alla legge 28/02/1985 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni, si rimanda alla documentazione in atti ed agli accertamenti effettuati dal Consulente incaricato Ing. Franco Nateri ed alla pratica di accatastamento predisposta dal tecnico incaricato Geom. Alessandro Borea, elaborati peritali tutti che potranno/dovranno essere consultati dagli offerenti sul sito internet <http://www.astegiudiziarie.it> o con richiesta al Curatore all'indirizzo pec della procedura f63.2009cagliari@pecfallimenti.it.