

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

## SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO F.LLI SPANO SNC di SPANO G e S. e dei singoli soci Spano Giuseppe e Spano Stefano - N° 65/2013**

Il Curatore del **Fallimento F.LLI SPANO SNC di SPANO G e S. e dei singoli soci Spano Giuseppe e Spano Stefano**, dott. Ivan Valentino Fulghesu, dichiarato con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 13/06/2013,

**premess**

- che il Programma di Liquidazione del Fallimento in oggetto, ove sono state stabilite le modalità di vendita dei beni immobili di pertinenza delle procedure è stato approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato in data 15/05/2023;
- Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015 e gli artt. 107 e 108 L.F.,

**AVVISA**

che **il giorno giovedì 13 novembre 2025 dalle ore 9:00 e seguenti**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei lotti, nel proseguo meglio descritti, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dei seguenti beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare n. 65/2013:

**LOTTO CAPOTERRA – TORRE DEGLI ULIVI:**

**Quota pari al 50% della proprietà della villetta a schiera su due livelli, piano terra e primo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 1463 di mq 121, con annesso giardino di mq 260.**

**Prezzo base 31.631,00, offerta minima € 31.631,00 aumento minimo dell'offerta 1.500,00 in caso di gara. Cauzione € 5.000,00.**

**AVVISA****CHE L'IMMOBILE E' OCCUPATO**

Con riferimento alla conformità urbanistica, i fabbricati risultano realizzati in base alle seguenti autorizzazioni:

Concessione Edilizia pratica n.265 del 07/12/1981

Le difformità Edilizie riscontrate, rispetto al Progetto approvato in data 20/11/1981 sono le seguenti:

- 1) Al piano terra si è realizzato in ampliamento un vano ingresso e in corrispondenza al Piano Primo si è realizzata una Camera, i volumi che risultano essere abusivi.
- 2) Realizzazione in distacco dal fabbricato di un ripostiglio e di un barbeque.
- 3) Realizzazione di una recinzione parte in muratura e parte in metallo.
- 4) Modifiche di prospetto.
- 5) Modifiche interne

Le difformità di cui al punto 1),2), non risultano e dovranno essere demolite previe verifiche strutturali.

Le difformità di cui al punto 3),4),5), trovandosi in zona vincolata paesaggisticamente, risultano sanabili attraverso un accertamento di conformità.

Le spese per la demolizione, ripristino muratura, trasporto e conferimento in discarica delle Volumetrie abusive e le spese tecniche del professionista incaricato della direzione lavori che valuterà la statica dell'edificio a seguito della demolizione ammontano a circa euro 18.000,00

Le spese di accertamento di conformità e le Spese tecniche di cui ai punti 3),4),5) per il Professionista incaricato ammontano a circa € 4.000,00.

1. La vendita è soggetta ad imposta di registro.

2. **La cauzione è fissata e nella misura di € 5.000,00 per i lotti con prezzo base entro € 50.000,00.**

#### **A- Domande di partecipazione**

1. Le domande di partecipazione alla vendita dovranno essere depositate o pervenire per posta raccomandata in busta chiusa presso lo studio del Curatore dott. Ivan Valentino Fulghesu in Cagliari, via Grecale n. 13, piano terra, **entro le ore 12 del giorno 12 novembre 2025.**

2. Le domande di partecipazione, in busta chiusa con indicato all'esterno il numero della procedura e la data della vendita, dovranno contenere:

2.1. il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico, fax e posta elettronica del soggetto offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 del soggetto che presenta l'offerta; in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dalla assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome del procuratore;

2.2. **il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore al prezzo base senza la possibilità di presentare offerte inferiori al prezzo base;**

2.3. assegno circolare non trasferibile pari a € 5.000,00 a titolo di cauzione intestato a "Fallimento F.LLI SPANO S.N.C. di Spano G e S"; detto assegno in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste, ovvero ricevuta del bonifico bancario sul c/c della procedura;

2.4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima effettuata dal C.T.U. Ing. Antonello Floris e del regolamento della vendita, (compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nella relazione di CTU).

#### **B- Apertura buste, esame offerte, eventuale gara tra più offerenti**

1. L'apertura delle buste avverrà il giorno **13 novembre 2025** presso lo studio del curatore Ivan Valentino Fulghesu in Cagliari, via Grecale n. 13, piano terra o, in caso di necessità, presso il Palazzo di Giustizia davanti al Giudice Delegato o con l'assistenza del Cancelliere.

2. In caso di un'unica offerta si procederà alla vendita all'unico offerente.

3. in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara davanti al curatore gli offerenti assumendo come base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari ad 1.500,00 in base al lotto come indicato.

### **C- Saldo prezzo e atto di trasferimento**

1. L'acquirente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico, entro centoventi giorni dalla data del verbale della gara mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento F.LLI SPANO S.N.C. di Spano G e S" (o a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare) essendo espressamente previsto che, in caso di inadempienza, l'acquirente decade dal diritto, perde la cauzione che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e si obbliga a pagare, la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c..
2. La stipula dell'atto di trasferimento avverrà presso il notaio indicato dalla curatela con decreto del Giudice Delegato.
3. Le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell'acquirente.

### **D- Precisazioni sulla vendita**

1. 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.
2. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
3. 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.
4. 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 ai sensi dell'art. 108 2 comma L.F..

### **E- Pubblicità legale**

Tutti i documenti inerenti la vendita sono consultabili direttamente nel sito internet [www.fallimenticagliari.com](http://www.fallimenticagliari.com) (sezione data room) e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi alla Cancelleria Fallimentare e/o al curatore dott. Ivan Fulghesu, via Grecale n. 13 - 09126 - Cagliari - telefono 0702356634 - mail: [ivan.fulghesu@studiomereufulghesu.com](mailto:ivan.fulghesu@studiomereufulghesu.com)

1. La pubblicità legale per l'avviso di vendita, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima della vendita, sarà effettuata con le seguenti modalità:
  - 1.1. inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
  - 1.2. comunicazione ai creditori ipotecari e/o muniti di privilegio a mezzo pec;
  - 1.3. pubblicazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunaledicagliari.it](http://www.tribunaledicagliari.it);
  - 1.4. su libera valutazione del Curatore eventuale altra forma di pubblicità (L'Unione Sarda, Il Sole 24 ore; altri siti internet).