TRIBUNALE di CAGLIARI

Sezione fallimentare

Fallimento n. 74/2020 Curatore: Dott. Gianluca Bernardi Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

Regolamento di vendita

Avviso di vendita quote pro-indiviso 11/180

immobili Gonnosfanadiga e Villacidro

Il presente regolamento di vendita deve essere accettato dagli offerenti tramite sottoscrizione dello stesso in tutte le pagine e deve essere allegato all'eventuale offerta di acquisto.

***

Descrizione dei beni.

L'oggetto della vendita sono le seguenti quote di beni indivisi:

- Lotto immobile n. 1 – **abitazione sita in Villacidro (SU), via Garibaldi n. 56 (proprietà 11/180);**
  Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Fabbricati:
  foglio 2, mappale 4301, subalterno 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 95 – totale escluse aree scoperte mq 94, rendita catastale € 140,48
  prezzo base di **euro 3.300,00** (tremila e trecento/00).

- Lotto immobile n. 2 – **locale commerciale sito in Villacidro (SU), via Garibaldi n. 58 (proprietà 11/180);**
  Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Fabbricati:
  foglio 2, mappale 4301, subalterno 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 44 mq
  superficie catastale mq 54, rendita catastale € 445,39
  prezzo base di **euro 1.711,11** (millesettecentoundici/11)

- Lotto immobile n. 3 - **Villa indipendente (fabbricato rurale) sita in Gonnosfanadiga (SU), località Sibiri (proprietà 11/180);**
  Attualmente l'immobile è così identificato e intestato al Catasto Fabbricati:
  foglio 8, mappale 82, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 132 mq
  rendita catastale € 402,84, indirizzo regione Sibiri s.n.c., piano T-1-2;
  prezzo base di euro **€ 5.988,89** (cinquemilanovecentoottantotto/89)

Al prezzo di vendita andranno aggiunte le imposte di legge.

Modalità e condizioni di vendita.

1. la cauzione è fissata nella misura del 10% del prezzo base di vendita;

le offerte irrevocabili di acquisto riferite al lotto/ai lotto posto/i in vendita, in carta semplice, redatte sulla base dello schema di "offerta irrevocabile di acquisto" disponibile presso il Curatore Fallimentare, dovranno essere depositate (inviate), a mezzo pec, all'indirizzo di posta elettronica certificata del fallimento 74.2020cagliari@pecfallimenti.it entro e non oltre il giorno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

30 giugno 2025 ore 12:00. Le offerte non conformi allo schema predisposto dalla curatela o non accompagnate dalla cauzione non verranno prese in considerazione dal Curatore Fallimentare.

2. le offerte irrevocabili di acquisto dovranno contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico 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 successivi a quello fissato per l'apertura delle buste, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato; in mancanza il procuratore resterà obbligato in proprio;
- il prezzo offerto per il lotto messo in vendita, che potrà essere anche inferiore al prezzo base, ma con ribasso non superiore al 25% (prezzo minimo di ammissibilità) a pena di esclusione;

3. Contestualmente alla trasmissione dell'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere versata una cauzione, fissata nella misura del 10% del prezzo offerto, a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul c/c della procedura ovvero a mezzo assegno circolare da consegnarsi a mani di uno dei curatori entro il medesimo termine;

4. All'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere allegata l'espressa dichiarazione:

- di aver preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito Tecnico designato, Ing. Davide Mario Capra, e del regolamento della vendita, una copia del quale dovrà essere allegato all'offerta irrevocabile di acquisto e sottoscritto in ogni pagina per accettazione;
- dell'obbligo dell'acquirente, individuato all'esito della procedura competitiva, di corrispondere al Curatore il prezzo, secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente regolamento;
- dell'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Notaio, al momento della stipula del Contratto di Cessione, tutte le imposte (IVA, registro e qualunque altro tipo di imposta relativa al trasferimento) e oneri notarili relativi al trasferimento della proprietà del bene aggiudicato. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura fallimentare;
- che si tratta espressamente di offerta di acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c. e **vincolante per l'offerente;**
- **di accettazione dell'immobile per il quale si presenta l'offerta irrevocabile per l'acquisto come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella relazione di consulenza tecnica**;
- nome, numero di telefono, indirizzo e, se disponibile, indirizzo e-mail e di posta elettronica certificata e/o numero di fax ai quali si desidera ricevere eventuali comunicazioni;

Si procederà alla aggiudicazione in capo agli offerenti secondo le modalità del presente regolamento di vendita che gli offerenti dovranno sottoscrivere per presa visione ed accettazione. In caso di pluralità di offerte su uno stesso bene si procederà a gara tra gli offerenti sempre secondo quanto indicato e previsto dal presente regolamento della vendita.

In data 30 giugno 2025 ore 12:00 presso l'ufficio del Curatore - Dr. Gianluca Bernardi Via Cettigne n. 16 Cagliari - si darà atto, con apposito verbale, delle offerte ricevute e in tale sede si procederà alla aggiudicazione dei lotti in caso di mancanza di pluralità di offerte sul medesimo bene ovvero, in caso di pluralità di offerte sullo stesso bene, si procederà alla gara nella data che verrà comunicata dalla curatela agli offerenti;

le modalità di individuazione dell'acquirente sono le seguenti:

a) in caso di unica offerta per il lotto, sarà individuato quale acquirente l'unico offerente, per il prezzo base o per quello superiore contenuto nell'offerta;

b) in caso di pluralità di offerte su uno stesso lotto si procederà a gara nelle modalità del Programma di Liquidazione con prezzo base pari all'offerta più alta e rilancio minimo pari ad euro 100,00, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'acquirente sarà individuato nell'ultimo offerente;

5. in caso di mancanza di offerte il prezzo base subirà una diminuzione del 20% nei successivi esperimenti di vendita;

6. l' acquirente individuato secondo quanto precede è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a loro carico, entro 60 giorni dalla data fissata per l'aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile e/o bonifico bancario nel conto della procedura intestato al "Fallimento x x r.g. n. 74/2020" sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c.;

7. l'atto di trasferimento verrà redatto presso il notaio che verrà individuato dalla procedura fallimentare entro i 60 giorni successivi alla scadenza fissata per il versamento del saldo prezzo. In caso di sopravvenute impreviste esigenze il Giudice Delegato potrà, su istanza delle parti, prorogare il suddetto termine;

8. l'acquirente sarà immesso nel possesso entro 30 giorni dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento;

9. le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell'acquirente il quale potrà provvedere, ove ne ricorrano i presupposti e con esonero della procedura da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, alle incombenze relative alla eventuale sanatoria di cui alle vigenti leggi;

10. 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;

11. la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

12. 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 corrente la 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;

13. 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 del fallimento anche a cura del notaio rogante;

14. è facoltà del Curatore di sospendere o annullare insindacabilmente la vendita prima del completamento della stessa.

15. per tutti gli aspetti non specificati nel presente regolamento si rimanda alla C.T.U. predisposta dal consulente tecnico ing. Davide Mario Capra, depositata agli atti della procedura, alla quale si fa integrale riferimento in particolar modo per quanto riguarda la regolarità edilizia dei beni posti in vendita;

16. per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni di legge.

La data per l'apertura delle buste è fissata per il giorno **30/06/2025, ore 12:00**, subordinando l'espletamento della stessa alla ricezione delle offerte da parte dei potenziali acquirenti.

Cagliari, 20 maggio 2025

Il Curatore

Dott.Gianluca Bernardi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009