TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Procedure Concorsuali

FALLIMENTO N. 90/2015

****

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

5° ESPERIMENTO

Il Fallimento n. 90/2015, nella persona del Curatore Dott. Edoardo Sanna, con studio in Cagliari, Via Tel Aviv n° 81, tel. 070/490790, indirizzo pec: f90.2015cagliari@pecfallimenti.it, in ottemperanza all'integrazione del Programma di Liquidazione approvato dal Giudice Delegato in data 11/04/2025,

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita Aste Giudiziarie, www.astetelematiche.it, **il giorno 08 settembre 2026 alle ore 12:00,** avrà luogo la

5° VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: in Comune di Guspini, Via Caprera n. 13/15, costituito da:

immobile n. 1: 1/1 di piena proprietà di locale commerciale in corso di costruzione ubicato ai piani seminterrato e terra di maggiore complesso edilizio individuato al Catasto Fabbricati sezione E, foglio 21, particella 1136, subalterno 17, categoria F/3, superficie lorda mq. 247,59, di proprietà della società fallita;

immobile n. 2: 1/1 di piena proprietà di locale commerciale ubicato al p.t. di maggiore complesso edilizio, censito al Catasto Fabbricati sezione E, foglio 21, particella 1136, subalterno 3, categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 268, superficie catastale mq. 303, superficie commerciale mq. 300,37, rendita catastale € 664,37, di proprietà del socio accomandatario persona fisica fallito.

Per quanto riguarda entrambi gli immobili che precedono, costituenti nel loro insieme il lotto unico oggetto di vendita, con riferimento ai **Titoli edilizi** del medesimo, si rappresenta che il perito stimatore Ing. Gianmarco Pilo ha esposto che: *"In seguito alla richiesta presentata dal……in data 21/02/1990 prot. n°2037, il Sindaco del Comune di Guspini ha rilasciato la Concessione per l'esecuzione dei lavori di costruzione, corrispondente alla pratica n°25, prot. 2037 del 14/05/1990. Con tale concessione, successiva dunque alla Legge 28/02/85 n°47, si disponeva il permesso per l'esecuzione di un "fabbricato con tre piani fuori terra ed interrato,*

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

destinato al piano terra a centro di fisioterapia e sovrastanti piani abitativi". In seguito, con la pratica n° 54, prot. n° 3449 del 16/07/1991, il Sindaco del Comune di Guspini rilascia una nuova Concessione per l'esecuzione di opere, ottenuta come variante alla concessione edilizia n° 25/90 del 14/05/1990 e al progetto n°166/90 del 19.12.1990. In data 31/07/1991, viene rilasciata l'autorizzazione di agibilità relativa al fabbricato da adibire a centro fisioterapico sito al piano terra e costituito da 11 vani accessori oltre a 6 ulteriori vani, in conformità alla concessione edilizia n°25/90 del 15/05/1990 e alla concessione della variante n° 54/91 del 16/07/1991. Quindi, in data 22/12/1995, viene rilasciata anche l'abitabilità per il fabbricato da adibire a uso uffici, costituito dai piani primo, secondo e terzo dell'immobile in oggetto, in conformità al progetto approvato di cui alla concessione edilizia n°25/90 del 15/05/1990 e alla concessione della variante n° 54/91 del 16/07/1991. Con la domanda presentata in data 04/07/2001 dalla Ditta "……" ed il relativo progetto allegato, a firma del ……, viene richiesta una Concessione per l'esecuzione dei lavori di ampliamento di fabbricato urbano ai piani terra e interrato destinati a centro di fisioterapia. La suddetta concessione è stata rilasciata in data 16/11/2001 con la pratica n°53, prot. n°4434. Per quanto riguarda le parti esterne, invece, la ditta ha presentato in data 26/05/1999, la richiesta n°185 per la modifica della pedana d'accesso al centro esistente per abbattimento delle barriere architettoniche e la realizzazione di un'apertura su tramezzatura interna per lo spostamento di un infisso, ed infine la realizzazione di tramezzature interne per separazione ambienti. Tali opere sono state concesse dal Comune di Guspini attraverso l'autorizzazione del 21/06/1999, con la prescrizione di rispettare le dimensioni della pedana d'accesso in circa 1.20 x 3.50 m. Successivamente, con la domanda n°516, prot. n° 7290 del 25/10/2001 la stessa ditta ha richiesto l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di copertura dello scivolo per il superamento delle barriere architettoniche con lastre di policarbonato poggianti su orditura metallica leggera. Quest'ultima autorizzazione per l'esecuzione di opere è stata rilasciata con il n° 516 in data 06/11/2001. Infine, nell'anno 2011, è stata richiesta l'autorizzazione edilizia in accertamento di conformità per la diversa distribuzione interna degli ambienti del centro di fisioterapia, concessa con la pratica n° 199, prot. n° 18513 del 09/11/2011. Attualmente l'immobile risulta essere costituito da un complesso edilizio formato dal centro di fisioterapia propriamente detto ……e dal fabbricato in costruzione. L'intero complesso edilizio, comprensivo di entrambe le due parti di cui sopra, fu oggetto di fusione e ampliamento attraverso la C.E. n°53/2001. Successivamente, la proprietà del complesso edilizio, fu frazionata nelle due parti e nelle modalità di cui sopra. Attraverso la nominata concessione, le opere di ampliamento furono iniziate ma mai concluse. Attualmente, è stata rilevata la conclusione delle opere di movimento terra, delle strutture in c.a. in fondazione ed in elevazione, la parziale realizzazione delle opere in copertura. In definitiva, allo stato attuale si ritrova un complesso edilizio formato dal centro di fisioterapia propriamente detto, autonomamente funzionante, con la parziale realizzazione del suo ampliamento. Sui luoghi non è stata rilevata alcuna opera di fusione delle due parti prevista in concessione. L'immobile risulta infatti costituito da due unità distinte: il centro propriamente detto, la cui configurazione è la stessa approvata con l'autorizzazione edilizia in accertamento di conformità; un secondo corpo di fabbrica, ancora in corso di costruzione e per il quale è già scaduta la concessione edilizia, relativo al progetto autorizzato con

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

concessione rilasciata con la pratica n°53 in data 16/11/2001, prot. n°4434. Pertanto, si sottolinea la necessità di completare l'opera in esecuzione con la richiesta di una nuova concessione, per la quale non si ravvisano vincoli ostativi di tipo normativo per il suo rilascio. A partire da tali atti concessori del 2011 non sono state presentate ulteriori richieste per l'ottenimento di autorizzazioni o concessioni concernenti l'immobile.".

Per quanto attiene alla **Conformità catastale ed edilizia**, il perito Ing. Gianmarco Pilo ha esposto che: *"Le ispezioni effettuate all'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire una planimetria catastale dell'immobile (v. Allegato 4 – Documentazione catastale). In tale maniera è stato possibile valutare la presenza di eventuali difformità tra quanto depositato in catasto e quanto effettivamente realizzato. La planimetria catastale risulta essere coerente con la porzione di immobile realizzata, che allo stato attuale risulta ultimata. Alla stessa maniera anche dalla verifica effettuata tra quanto realizzato e quanto approvato dal Comune di Guspini è emersa una situazione reciproca coerente e dunque che non impone una bonifica amministrativa. Per quanto riguarda invece il secondo corpo di fabbrica, ancora in corso di costruzione e per il quale è già scaduta la concessione edilizia, relativa al progetto autorizzato con concessione rilasciata con la pratica n°53 in data 16/11/2001, prot. n°4434, le maggiori differenze riscontrate con quanto rappresentato nelle planimetrie progettuali approvate dal Comune di Guspini derivano dal mancato completamento stesso dei lavori di progetto di ampliamento che interessava sia il piano seminterrato che il piano terra (v. Allegato 2 – Documentazione accessi agli atti U.T.CC., Allegato 3 - Planimetrie immobili come da rilievi e Allegato 1 – Documentazione fotografica). Al fine di poter riprendere i lavori sospesi e portarli a compimento sarà necessario ripresentare un nuovo progetto finalizzato all'ottenimento di una nuova Concessione Edilizia. A tale proposito risulta evidente come all'atto della procedura di riaccensione della Concessione Edilizia si dovranno porre in essere tutte le debite cautele dettate dalla presenza di un manufatto in fase di realizzazione. Dunque, in sintesi, lo scrivente reputa lo stato attualmente rilevabile sui luoghi conforme ai progetti approvati da parte del Comune di Guspini. Sarà necessario provvedere alla riaccensione della Concessione Edilizia per poter portare a termine i lavori. Le difformità di cui sopra sono risolvibili con alcune procedure tecnico amministrative che comportano dei costi. Tali costi andranno ad essere scorporati dal valore calcolato dell'immobile. Al fine di poter andare a completare le opere iniziate, sospese e abbandonate (attualmente la Concessione Edilizia ottenuta risulta essere scaduta) sarà necessario ripresentare una nuova procedura amministrativa per ottenere una Concessione ex novo. Per poter raggiungere tale traguardo sarà necessario ripresentare un progetto a firma di un tecnico abilitato. Tale progetto sarà sicuramente suscettibile dell'indirizzo che vorrà essere conferito alla costruzione, inevitabilmente influenzato dalle strategie imprenditoriali. Per quanto sopra la stima degli oneri professionali derivanti dalla redazione di un progetto di qualsivoglia natura non potrebbe mai essere effettuata senza l'imposizione dell'ipotesi della continuità imprenditoriale. Questo concetto appena espresso significa il fatto che potrebbe essere stimata con buona probabilità l'unica presentazione di un progetto simile a quello che ha già ottenuto la Concessione Edilizia (attualmente scaduta). La presentazione di un progetto sensibilmente o radicalmente diverso comporterebbe uno studio a monte tale da imporre una rinegoziazione dei compensi professionali suscettibile di parametri attualmente imprevedibili (tipologia progettuale e studi da essa derivanti, libera contrattazione di mercato*

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

ecc.) e dunque non conteggiabili. Per quanto finora descritto e argomentato lo scrivente stima unicamente la presentazione di un progetto in continuità imprenditoriale (ovvero in ipotesi che il progetto da presentarsi andrà a realizzare una struttura della tipologia ideata dalla ditta fallita a suo tempo). Si stima che le spese tecniche e amministrative di istruttoria (comprensive di spese accessorie per la presentazione dell'istanza ma senza eventuali costi di costruzione da contabilizzarsi a parte) per l'acquisizione della nuova Concessione Edilizia ammontino a € 10.000,00. Lo scrivente reputa necessaria una ulteriore voce di spesa propedeutica al completamento dei lavori iniziati e sospesi. Questa è derivante dal fatto che le opere realizzate all'interno del cantiere interrotto sono principalmente strutturali. L'interruzione dei lavori ha, evidentemente, comportato un mancato completamento delle stesse. Tale circostanza impone la mancanza di un certificato di regolare esecuzione e la mancanza di una relazione strutturale "a strutture ultimate". In assenza di tali documenti il soggetto che andrà a completare le opere sospese dovrà effettuare una serie di analisi strumentali sulle strutture parzialmente realizzate per verificare la bontà di quanto gettato in opera (sugli elementi in cemento armato) rispetto a quanto derivante dalle relazioni di calcolo e verifica strutturale. Le prove strumentali provvederanno a fornire una valutazione sulle strutture parzialmente realizzate alla luce di quanto previsto dal progetto strutturale e alla luce della salute delle stesse per via dell'esposizione avuta nel periodo di sospensione agli agenti atmosferici. La verifica dovrà essere condotta da un tecnico abilitato e qualificato che vada a valutare le analisi strumentali da effettuare andando a verificare i risultati ottenuti con la documentazione tecnica a disposizione (eventuali calcoli strutturali). Si stima che le spese tecniche e strumentali (comprensive di nolo a caldo degli strumenti con resa di eventuali relazioni tecniche, geotecniche o geologiche escluse) per la redazione di una sorta di collaudo parziale delle opere realizzate ammontino a € 2.500,00. Le ispezioni effettuate all'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire uno stralcio di mappa catastale dell'immobile (v. Allegato 4 – Documentazione catastale). In tale maniera è stato possibile valutare la presenza di eventuali difformità tra quanto depositato in catasto e quanto effettivamente realizzato. A tale proposito si segnala come attualmente l'immobile risulta essere censito al mappale 17 come "unità in corso di costruzione". Pertanto, la situazione catastale risulta conforme allo stato attuale.".

Stato di occupazione: gli immobili risultano liberi.

Valore di perizia attribuito all'immobile n. 1 € 61.857,00 e valore di perizia attribuito all'immobile n. 2 € 244.051,00.

Valore d'asta di Euro 159.687,00 (centocinquantanovemilaseicentoottantasette/00).

E' possibile presentare offerte anche inferiori al prezzo base, con ribasso non superiore al 25% del medesimo prezzo base, con <u>offerta minima ammissibile pari ad Euro 119.766,00</u> (centodiciannovemilasettecentosessantasei/00).

In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 10.000,00 (diecimila/00).

FISSA

termine agli interessati all'acquisto **sino alla data del 07/09/2026, ore 13:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 bis c. 3°, c.p.c**., da eseguirsi esclusivamente in via telematica,**

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

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, di seguito precisati

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Art. 12 - Contenuto dell'offerta

1) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

2) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'*International Organization for Standardization.*

3) L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto.

Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché

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

i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4) L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5) L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6) I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3.

Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1) L'offerta e i documenti allegati sono inviati tramite il modulo web "**Offerta telematica**" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

2) Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3) Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del

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

Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2) L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3) Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4) L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 c.p.c. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2) Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

ULTERIORI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

A pena di inefficacia/inammissibilità,

1) l'offerta dovrà contenere, anche ad integrazione di quanto stabilito dal citato decreto:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), **con invio di documento di identità valido e codice fiscale**;

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

se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare e contenere copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere inviato anche il suo documento di identità e codice fiscale; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere inviata anche la copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto (25%), accompagnato dal bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento dell'offerta decrittata);

d) procura speciale o copia autentica di procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi il soggetto interno alla società di partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, con separato documento allegato contenente i dati anagrafici dell'offerente, la dichiarazione e la sottoscrizione in calce;

2) la cauzione, con causale **"cauzione asta 08.09.2026 – Lotto unico"**, andrà versata **esclusivamente con bonifico** sul conto corrente della procedura presso Banco di Sardegna Spa, intestato **"Fallimento Centro di Fisioterapia di T. S.a.s. "** alle seguenti coordinate **IBAN: IT 77 D 01015 04800 000035013555.** La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, **dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro le 24 ore precedenti la vendita e dovrà essere di importo pari al 10% del prezzo offerto (tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, in quanto l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile)**;

3) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita;

4) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari **(in particolare verrà applicata l'IVA con aliquota del 22% sulla quota parte del valore di aggiudicazione riferita all'immobile n. 1 oltre all'imposta di registro in misura fissa, mentre per la quota parte del valore di aggiudicazione riferita all'immobile n. 2 non verrà applicata l'IVA, ma sarà soggetta all'imposta di registro proporzionale; oltre alle imposte ipotecarie e catastali sulle due frazioni del valore di aggiudicazione del lotto unico)** oltre alle spese di trasferimento conseguenti all'acquisto del bene, ivi comprese le spese notarili. Le somme

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

a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

5) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente bancario della procedura, i cui estremi, ed in particolare l'IBAN, sono indicati al precedente punto n. 2;
6) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione a titolo di multa;
7) **il trasferimento del bene avverrà con atto pubblico da parte di un Notaio che verrà scelto dalla Curatela, con onorari e spese a carico dell'aggiudicatario**;
8) **il curatore dichiarerà inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questo avviso.**

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA
DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il Curatore prenderà atto delle offerte telematiche presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita; verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via sms.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a **gara con modalità asincrona**, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro e non oltre il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Curatore, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate nel presente avviso.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base o

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

ad un prezzo non inferiore al 25% del medesimo prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti, il termine massimo per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato di 120 giorni ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;

2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

3) le offerte di acquisto **(IN BOLLO)** potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*";

2) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto a base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal Curatore) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

3) l'avviso è altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione (ipotecari e privilegiati) sugli immobili in vendita a mezzo di posta elettronica certificata.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) si avvisa che il termine per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione non è soggetto alla sospensione nel periodo feriale.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Curatore

RENDE NOTO

a) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario 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;

b) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

c) che la 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

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

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, 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che gli oneri fiscali e notarili derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita ed il presente avviso saranno disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

g) che la partecipazione alla presente vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

h) che eventuali ulteriori informazioni sugli immobili in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o sulla possibilità di concordare i tempi dell'eventuale visita, possono essere fornite dal Curatore a chiunque vi abbia interesse.

INFORMA

gli offerenti che per partecipare alla presente vendita giudiziaria non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al Curatore ed al Gestore della Vendita Aste Giudiziarie.

Si segnala che non è stato nominato alcun custode giudiziario e, pertanto, le richieste di informazioni o visite presso l'immobile dovranno essere inviate alla pec della procedura all'indirizzo f90.2015cagliari@pecfallimenti.it

Cagliari, 06/07/2026

IL CURATORE
(Dott. Edoardo Sanna)

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