



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

FALL. N° 67/2004

REGOLAMENTO DELLA VENDITA

esperimento del 30/09/2025

1. Il presente regolamento della vendita sarà disponibile presso i curatori, nonché pubblicato sul P.V.P. e sul sito www.astegiudiziarie.it, nei 30 giorni che precedono la data fissata per la prima vendita.
2. La vendita sarà pubblicizzata ai sensi dell'articolo 490, I comma, C.p.c. e sul sito "astegiudiziarie.com"
3. Il lotto posto in vendita, il prezzo base e l'importo dell'**offerta minima ammissibile** è quello risultante dal prospetto che segue:

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE
1	Porzione dell'immobile denominato Centro Commerciale in Comune di Cagliari, Via Anassagore, quartiere Monreale identificato catastalmente come segue: Sez. B. foglio 3248, sub 3, 8, 9, 10, 11, 22, 23, 24, 25, (comprende il sub. 26 – bene comune non censibile ai subb. 3, 22, 23, 24, 25) (comprende inoltre il sub. 27 – bene comune non censibile, cortile, passaggi, rampe e aree di manovra, ai subb. 1, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 202, 21, 22, 23, 24, 25)	467.000,00	400.000,00

4. Il prezzo sopra indicato si intende oltre IVA se dovuta
5. la cauzione è fissata nella misura del 10% del prezzo offerto;

6. le domande di partecipazione alla vendita, in carta semplice, dovranno essere depositate presso lo studio dei curatori in Via San Lucifero n. 90, 09127 Cagliari (dott. Renato Macciotta), o in Via Sonnino n. 128, 09127 Cagliari (dott.ssa Miriam Meloni) o recapitate a mezzo raccomandata A/R ad uno dei precedenti indirizzi, entro le ore 12 del giorno 30/09/2025

7. le domande di partecipazione alla vendita 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; dovrà inoltre essere specificamente indicata la eventuale spettanza delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa;
- il prezzo offerto, non inferiore **all'offerta minima ammissibile**, secondo il valore indicato nella tabella di cui al precedente punto 3;
- assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a **"Tribunale di Cagliari – fall. N. 67/2004"**; detto assegno,

qualora l'offerente non risulti vincitore all'esito dell'espletamento della eventuale gara, sarà immediatamente restituito al termine della stessa;

- *l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia depositata agli atti dal geom. Pierluigi Meloni e del regolamento della vendita, una copia del quale dovrà essere inserito all'interno della busta e sottoscritto in ogni pagina per accettazione;*

- *l'espressa dichiarazione 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;*

- *l'espressa dichiarazione dell'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Notaio, al momento della stipula del Contratto di Cessione, tutte le imposte (registro e qualunque altro tipo di imposta relativa al trasferimento) e oneri notarili relativi al trasferimento della proprietà dei beni aggiudicati. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura fallimentare;*

- *l'espressa dichiarazione che si tratta di offerta di acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;*

- *dichiarazione espressa di accettazione dell'immobile per il quale si presenta offerta irrevocabile per l'acquisto come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nelle relazioni di consulenza tecnica;*
- *nome, numero di telefono, indirizzo e indirizzo e-mail e di posta elettronica certificata e/o numero di fax ai quali si desidera ricevere eventuali comunicazioni;*

8. *le modalità di individuazione dell'aggiudicatario sono le seguenti:*

a) *in caso di unica offerta l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, per il prezzo base o per quello superiore contenuto nell'offerta. Qualora l'unica offerta indichi un prezzo inferiore al prezzo base (ma non all'offerta minima ammissibile) i curatori provvederanno all'aggiudicazione qualora ritengano che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.*

b) *In caso di pluralità di offerte si procederà a gara, da tenersi in data da destinarsi presso lo studio del curatore dott. Renato Macciotta, con prezzo base pari all'offerta più alta e rilancio minimo pari a € 6.000,00 oltre IVA se dovuta; allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'aggiudicatario sarà individuato nell'ultimo offerente;*

9. *L'aggiudicatario individuato secondo quanto precede è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico, entro 60 giorni dalla aggiudicazione (che verrà comunicata dal curatore mediante raccomandata a/r o mediante PEC solo in caso di unico offerente) mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla **"Tribunale di Cagliari – fall. N. 67/2004"** o mediante bonifico sul c/c bancario intestato alla procedura le cui coordinate saranno tempestivamente comunicate dal curatore insieme al verbale di aggiudicazione, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c. (clausola penale);*

10. *Entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione l'acquirente dovrà comunicare al curatore il notaio incaricato di redigere l'atto di trasferimento che dovrà essere comunque perfezionato entro 60 giorni dalla aggiudicazione, salvi eventuali rinvii necessari per l'ottenimento di documenti essenziali per la stipula;*

11. *l'acquirente sarà immesso nel possesso entro 40 giorni dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento;*
12. *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 sanatoria di cui alle vigenti leggi;*
13. *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;*
14. *la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;*
15. *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;*
16. *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;*
17. *per tutti gli aspetti non specificati nel presente regolamento si rimanda alla CTU predisposta dal geom. Pierluigi Muntoni, depositata agli atti della procedura, alla quale*

si fa integrale riferimento in particolar modo per quanto riguarda la regolarità edilizia degli immobili posti in vendita;

18. *tutte le disposizioni contenute nei numeri da 13 a 16 del presente regolamento dovranno essere riportate nell'atto definitivo stipulato dal notaio in quanto compatibili;*
19. *per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni di legge.*