

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**(SEZIONE FALLIMENTI)****FALLIMENTO - n. 23/2005****Giudice Delegato dottor Gaetano Savona****Curatore dottor Gian Luigi Galletta****pec – f23.2005cagliari@pecfallimenti.it****Avviso di vendita**

Il sottoscritto Dott. Gian Luigi Galletta, curatore del fallimento intestato;

avvisa

- che il giorno **27 maggio 2025 alle ore 16,00** presso il sottoscritto curatore in Cagliari Via Caboni n. 3, si procederà alla vendita del seguenti tre lotti:

Comune di Sestu in Via Tchaikovski n. 38

lotto unico – identificato nel Lotto ventinove nella perizia del Ctu

- quota parte pari al ½ di un immobile adibito ad abitazione sito in Sestu Via Tchaikoski n. 38, distinta al NCEU **al foglio 36, mappale 1446, sub. 1.** L'immobile si articola su più piani e risulta composto da diversi locali disposti tra il piano seminterrato ed il piano terzo, accomunati da un unico identificativo catastale. Allo stato attuale l'immobile risulta occupato. Il seminterrato si compone di un locale utilizzato come taverna con un ampio caminetto, un angolo cottura con lavabo e un piccolo bagno. Il Piano primo, raggiungibile dalla scala condominiale, si compone di un soggiorno con camino, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un servizio e un ripostiglio. E' presente un lastrico solare a copertura del fabbricato, accessibile dal torrino del vano scala condominiale privo della pavimentazione.

Rispetto al progetto approvato risultano presenti abusi edilizi sanabile secondo quanto previsto ai sensi dei capi IV e V della legge di sanatoria n.47 del 1985.

- quota parte pari al ½, di un immobile adibito ad appartamento sito in Sestu Via Tchaikoski n. 38, distinto al N.C.E.U. **foglio 36 mapp.1446 sub 4**, posto al secondo piano accessibile dalla scala condominiale articolato in ingresso, soggiorno, angolo cottura, cucina, disimpegno, servizio, bagno, due camere da letto.

Rispetto al progetto approvato risultano presenti abusi edilizi sanabile secondo quanto previsto ai sensi dei capi IV e V della legge di sanatoria n.47 del 1985.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 34 del 12/02/83 e successiva variante approvata con Concessione Edilizia n. 145 del 01/06/1987 n° 261 del 24/12/2003 12/03/1998.

Il prezzo e l'aumento minimo sono così stabiliti:

prezzo base euro 41.040,00

aumento minimo euro 1.000,00

Sono ammesse **offerte minimi** pari a euro 30.780,00

Lotto 2 - identificato nel Lotto trenta nella perizia del Ctu

Comune di Sestu in Via Ancona angolo via Bologna n. 61

- quota parte pari al 1/2 di un immobile ubicato in Comune di Sestu in Via Ancona angolo via Bologna n. 61, adibito ad appartamento censito al N.C.E.U. **foglio 41 mapp.994 sub 1**,

L'unità immobiliare articolata su più piani e composta da diversi locali disposti tra il piano interrato ed il piano secondo, accomunati da un unico identificativo catastale, che in pratica individuano due distinti appartamenti (piano 1° con seminterrato, mansarda).

Allo stato attuale l'immobile è occupato.

Il Piano interrato occupa l'intero sedime del fabbricato accessibile dalla la rampa carrabile che si diparte dalla via Ancona e comunicante con l'interno del fabbricato attraverso un scala interna attualmente chiusa. Attualmente si trova in totale stato di abbandono. Il Piano primo accessibile dalla scala interna al fabbricato, articolato in un ingresso-soggiorno, un angolo cottura, un servizio, tre camere, un bagno, un disimpegno. Il Piano secondo, mansardato realizzato nel sottotetto accessibile dalla scala interna al fabbricato, articolato in un unico ambiente che funge da ingresso-soggiorno con camino e angolo cottura, un ripostiglio, un bagno, un balcone e una terrazza con un locale caldaie.

Il prezzo e l'aumento minimo sono così stabiliti:

prezzo base euro 74.160,00

aumento minimo euro 2.000,00

Sono ammesse **offerte minimi** pari a euro 55.620,00

Lotto 3 - identificato nel Lotto trenta nella perizia del Ctu

Comune di Sestu in Via Ancona n.9

- quota parte pari al 1/2 di un immobile ubicato in Comune di Sestu in Via Ancona n.9, adibito ad appartamento distinto al N.C.E.U. **foglio 41 mapp.994 sub 2**. L'appartamento al piano terra è accessibile dal cortile sulla via Ancona, al rustico privo di finiture in quanto oggetto di lavori di sistemazione interna non ultimati. Gli ambienti non risultano ancora definiti.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 105 del 06/06/1981 e ulteriori successive varianti approvate con Concessione Edilizia n. 272 del 30/12/1985 e istanza prot.7876 del 05/06/1992, mai ritirata. E' stato richiesto lo svincolo degli atti unilaterali d'obbligo per i quali è necessario un versamento di € 4.922,88.

Il confronto tra quanto riportato nel progetto approvato e quanto riscontrato durante il sopralluogo evidenzia delle leggere discordanze riguardante la diversa disposizione di qualche tramezzo che non comporta abusi.

Il prezzo e l'aumento minimo sono così stabiliti:

prezzo base euro 38.520,00

aumento minimo euro 2.000,00

Sono ammesse **offerte minimi** pari a euro 28.890,00

Il tutto come meglio individuato, specificato e descritto nella relazione peritale dell'Ing. Mario Frigerio, relazione che si intende parte integrante ed essenziale della presente ordinanza.

Per essere ammessi a partecipare all'incanto, ogni concorrente dovrà aver depositato presso il curatore in Cagliari Via Caboni n. 3, offerta scritta entro le **ore 16 del giorno 26 maggio 2025**, con allegato assegno circolare non trasferibile intestato al "**Fallimento 23/2005**" pari al 10% del prezzo offerto del bene oggetto di incanto a titolo di cauzione.

L'aggiudicatario del bene dovrà versare il saldo prezzo entro il termine di 30 giorni dalla aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, in assegno circolare non trasferibili intestato a "Fallimento n. 23/2005".

Ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare la proposta personalmente o a mezzo di procuratore legale. Non sono ammissibili proposte per persona da nominare.

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente. In caso di **persona fisica** dovrà indicare il nome, il cognome, luogo e data di nascita, luogo di residenza, codice fiscale ed eventuale partita iva, recapito telefonico e indirizzo mail/pec. Se coniugato il regime patrimoniale (se in comunione o separazione legale dei beni). In caso di comunione legale, andranno indicati anche tutti i dati del coniuge.

Nel caso di **società**, dovrà essere allegata la procura o copia dell'atto di nomina che giustifichi i poteri, la visura camerale aggiornata dal quale risultino la denominazione della società, la sede legale, partita iva, recapiti telefonici, mail e pec, il soggetto legale rappresentante e copia del relativo documento di identità;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

- l'indicazione del prezzo offerto.

L'aggiudicatario entrerà in possesso degli immobili compravenduto alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Tutte le spese relative alla vendita, comprese le imposte e tasse inerenti al passaggio di proprietà sono a carico dell'aggiudicatario.

La cauzione sarà trattenuta a titolo di "penale" – salvo il risarcimento del danno ulteriore – laddove l'aggiudicatario non provveda a versare l'intero prezzo a mezzo assegni circolari e/o bonifico bancario, nel termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione, come sopra indicato.

L'offerta presentata è irrevocabile e saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione; offerte inferiori al prezzo minimo ammissibile come stabilito nel presente avviso; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite, le offerte non conformi a quanto indicato nel presente avviso.

Qualora sia presentata una unica offerta si procederà alla vendita in favore dell'unico offerente.

Qualora siano presenti più offerte verrà eseguita una gara con rilancio minimo come sopra indicato. In questo caso verrà aggiudicato definitivamente il bene a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La vendita dell'immobile avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova all'atto del trasferimento. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità dalla cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale esigenza di adeguamento impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili posti in vendita verranno liberati da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, qualora sussistenti.

Qualora dalla documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. incaricato, l'immobile posto in vendita presentasse abusi e/o difformità in violazione alla normativa edilizia, potranno essere proposte dall'aggiudicatario le pratiche previste dalla legge 28/02/85 n° 47 e successive modif. e integr., laddove previsto.

Per maggiori dettagli si rimanda agli atti peritali.

L'avviso di vendita verrà pubblicato mediante inserimento di breve annuncio e testo integrale dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito Aste Giudiziarie.

Il Curatore

Dott. Gian Luigi Galletta