

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
SEZIONE FALLIMENTARE  
FALLIMENTO N° 4/2020

Il Curatore del **Fallimento N. 4/2020**, dichiarato con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 21/01/2020,  
Dott.ssa Danila Meloni

**premess**

- che il Programma di Liquidazione del Fallimento in oggetto, ove sono state stabilite le modalità di vendita dei beni immobili di pertinenza della procedura, è stato approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato Dott. Andrea Bernardino in data 21/07/2020,
- che il regolamento di vendita degli immobili di pertinenza della procedura è stato approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato Dott Bruno Malagoli in data 03/03/2023;

**AVVISA**

che il **giorno mercoledì 22 luglio 2026 alle ore 10:00**, si procederà alla **VENDITA COMPETITIVA**, 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. 4/2020:

**LOTTO 2) IMMOBILE IN COMUNE DI SAN BASILIO (SU) composto da:**

*Quota pari a 100/100 del fabbricato sito in S.P. SENORBI' – GONI – Località Pranu Mois, distinto in catasto fabbricati al foglio 3 particella 196, sub 1, cat. D/1, piani T-1, rendita catastale Euro 24.186,00;*

*Quota pari a 100/100 del fabbricato sito in S.P. SENORBI' – GONI – Località Pranu Mois, distinto in catasto fabbricati al foglio 3 particella 196, sub 2, in costruzione, senza rendita catastale;*

*Quota pari a 100/100 del terreno sito in S.P. SENORBI' – GONI – Località Pranu Mois, distinto in catasto terreni al foglio 3 particella 196, qualità/classe Ente Urbano, consistenza 9.817 mq, senza reddito dominicale e agrario;*

*Quota pari a 100/100 del terreno sito in S.P. SENORBI' – GONI – Località Pranu Mois, distinto in catasto terreni al foglio 3 particella 195, qualità/classe Pasc Cesp 2, consistenza 193 mq, reddito dominicale euro 0,04 e reddito agrario 0,03;*

***L'immobile è stato valutato € 724.000,00, (euro settecentoventiquattromila/00).***

***Prezzo base € 304.000,00, (euro trecentoquattromila/00) oltre oneri accessori.*** In caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara davanti al curatore assumendo come base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari al 2% (due per cento) del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, arrotondato per eccesso alle centinaia di euro e pari ad € 6.100,00.

**LOTTO 3) LOTTO EDIFICABILE IN COMUNE DI SAN BASILIO (SU) composto da:**

Quota pari a 100/100 del terreno sito in S.P. SENORBI' – GONI, Zona D1 Artigianale, distinto in catasto terreni al foglio 3 particella 178, qualità/classe Seminativo 3, consistenza 1.467 mq, reddito dominicale euro 1,29 e reddito agrario 1,21;

Quota pari a 100/100 del terreno sito in S.P. SENORBI' – GONI, Zona D1 Artigianale, distinto in catasto terreni al foglio 3 particella 190, qualità/classe Pasc Cespug 2, consistenza 537 mq, reddito dominicale euro 0,11 e reddito agrario 0,08;

**L'immobile è stato valutato € 16.000,00, (euro sedicimila/00).**

**Prezzo base € 8.000,00, (euro ottomila/00) oltre oneri accessori.** In caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara davanti al curatore assumendo come base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari al 2% (due per cento) del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, arrotondato per eccesso alle centinaia di euro e pari ad € 200,00.

**LOTTO 4) LOTTO EDIFICABILE IN COMUNE DI SAN BASILIO (SU) composto da:**

Quota pari a 100/100 del terreno sito in S.P. SENORBI' – GONI, Zona D1 Artigianale, distinto in catasto terreni al foglio 3 particella 181, qualità/classe Seminativo 3, consistenza 2.187 mq, reddito dominicale euro 1,92 e reddito agrario 1,81;

Quota pari a 100/100 del terreno sito in S.P. SENORBI' – GONI, Zona D1 Artigianale, distinto in catasto terreni al foglio 3 particella 191, qualità/classe Pasc Cespug 2, consistenza 31 mq, reddito dominicale euro 0,01 e reddito agrario 0,01;

**L'immobile è stato valutato € 17.700,00, (euro diciassettemilasettecento /00).**

**Prezzo base € 8.000,00, (euro ottomila/00) oltre oneri accessori.** In caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara davanti al curatore assumendo come base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari al 2% (due per cento) del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, arrotondato per difetto alle centinaia di euro e pari ad € 200,00.

**LOTTO 5) LOTTO EDIFICABILE IN COMUNE DI SAN BASILIO (SU) composto da:**

Quota pari a 100/100 del terreno sito in S.P. SENORBI' – GONI, Zona D1 Artigianale, distinto in catasto terreni al foglio 3 particella 184, qualità/classe Seminativo 3, consistenza 3.500 mq, reddito dominicale euro 3,07 e reddito agrario 2,89;

Quota pari a 100/100 del terreno sito in S.P. SENORBI' – GONI, Zona D1 Artigianale, distinto in catasto terreni al foglio 3 particella 185, qualità/classe Seminativo 3, consistenza 29 mq, reddito dominicale euro 0,03 e reddito agrario 0,02;

**L'immobile è stato valutato € 28.000,00, (euro ventottomila /00).**

**Prezzo base € 13.600,00, (euro tredicimilaseicento/00) oltre oneri accessori.** In caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara davanti al curatore assumendo come base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari al 2% (due per cento) del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, arrotondato per difetto alle centinaia di euro e pari ad € 300,00.

\*\*\*

Le domande di partecipazione alla vendita dovranno pervenire in busta chiusa entro e non oltre il giorno precedente la vendita e precisamente **il giorno martedì 21/07/2026 ad ore 12,00** secondo le modalità previste nel "Regolamento della Vendita".

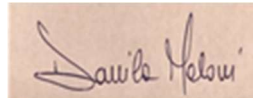
\*\*\*

#### NOTE IMPORTANTI SUI BENI IN VENDITA

1. **Leggere con attenzione la relazione del CTU**, con riferimento al lotto di cui si è interessati, per verificare l'eventuale **presenza di situazioni particolari** che potrebbero essere **determinanti nella predisposizione dell'offerta di acquisto**;
2. **Nelle vendite fallimentari non è ammessa alcuna forma di intermediazione.** Nella perizia del CTU sono contenute le informazioni tecniche e legali utili per verificare lo stato attuale dei beni immobili in vendita. In ogni caso eventuali chiarimenti e delucidazioni potranno essere richieste al curatore fallimentare. Ulteriori informazioni legali sono indicate nel Regolamento di Vendita. In ultima analisi il professionista di riferimento per un acquisto consapevole è il proprio Notaio di fiducia.

Cagliari, lì 02.04.2026

IL CURATORE  
(Dott.ssa Danila Meloni)



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
REGOLAMENTO DELLA VENDITA**1. Domande di partecipazione**

1.1. le domande di partecipazione alla vendita dovranno pervenire in busta chiusa entro e non oltre il giorno precedente la vendita, indicato nell'avviso di vendita, presso lo studio del curatore fallimentare

Dott.ssa Danila Meloni, in Cagliari via Sonnino n. 128, alternativamente:

1.1.1. con deposito a mani entro le ore 12:00

1.1.2. a mezzo lettera raccomandata (farà fede la data di ricezione)

1.2. le domande di partecipazione, in busta chiusa con indicato all'esterno il numero della procedura, il nome ed il cognome del curatore e la data della vendita, dovranno contenere:

1.2.1. 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'assegnazione diventerà definitiva a nome del procuratore

1.2.2. il prezzo offerto, che dovrà essere non inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

1.2.3. l'espressa dichiarazione che l'offerta d'acquisto è irrevocabile

1.2.3. assegno circolare non trasferibile pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a "FALL. N. 4/2020 TRIBUNALE DI CAGLIARI"; detto assegno in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste

1.2.4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente (di conseguenza compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e difformità di edificazione e catastali descritti nella relazione di CTU): (i) il contenuto della perizia di stima effettuata dal C.T.U., (ii) il regolamento della vendita,

1.2.5. l'offerta irrevocabile d'acquisto, l'avviso di vendita ed il regolamento dovranno essere sottoscritti in originale e siglati in ogni pagina

**2. Apertura buste, esame offerte, eventuale gara fra più offerenti, aggiudicazione provvisoria**

- 2.1. l'apertura delle buste avverrà nel giorno e ora indicati nell'avviso di vendita presso lo studio del curatore fallimentare Dott.ssa Danila Meloni, in Cagliari via Sonnino n. 128
- 2.2. in caso di un'unica offerta si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente
- 2.3. in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara davanti al curatore, gli offerenti assumendo come base l'offerta più alta pervenuta, con implementazione minima dell'offerta pari al 2% (due per cento) del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, arrotondato per eccesso alle centinaia di euro (a titolo di esempio: 801 euro diventerà 900 euro, 901 euro diventerà 1.000 euro)
- 2.4. se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il curatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita
- 2.5. il curatore comunicherà all'aggiudicatario provvisorio, via PEC o mail o fax ove non presente all'apertura delle buste, di aver selezionato la sua offerta. Agli altri soggetti che avranno presentato offerte verrà comunicato, via PEC o mail o fax ove non presenti all'apertura delle buste e senza indicazione alcuna del nome dell'aggiudicatario, l'esistenza di una offerta selezionata e del prezzo offerto;
- 2.6. il curatore redigerà apposito verbale dell'esito dell'apertura delle buste e della eventuale gara, con l'indicazione del miglior offerente provvisoriamente aggiudicatario e del prezzo offerto. Il curatore quindi depositerà nella cancelleria del Tribunale fallimentare tutta la documentazione relativa alla presente procedura di vendita al fine di informare il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori sugli esiti della stessa;
- 2.7. se, tra la comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria ed il decorso del termine di cui all'art. 108 L.F., dovesse pervenire un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, relativa allo stesso lotto provvisoriamente aggiudicato, non inferiore al 10% di quella già selezionata, il curatore convocherà l'offerente provvisoriamente aggiudicatario ed il nuovo offerente per la gara avente ad oggetto il medesimo bene;
- 2.8. decorso il termine di cui all'art. 108 L.F., senza che le operazioni di vendita siano state sospese, né il perfezionamento della stessa impedito, il curatore comunicherà all'aggiudicatario - con PEC o raccomandata - che l'aggiudicazione si perfezionerà col versamento del prezzo della vendita, al netto della cauzione già versata;

### **3. Saldo prezzo e atto di trasferimento**

- 3.1. l'acquirente è tenuto al versamento del saldo prezzo, delle imposte di legge e degli oneri accessori conseguenti al trasferimento e di ogni altra spesa posta a suo carico, entro 120 (centoventi) giorni dalla data in cui la sua offerta viene accettata, esclusivamente a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare o assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento, essendo espressamente previsto che, in caso di inadempienza, il medesimo decade dal diritto all'aggiudicazione dell'immobile, con perdita della cauzione che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c..
- 3.2. la stipula dell'atto di trasferimento avverrà presso il notaio indicato dalla curatela

3.3. le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell'acquirente

#### 4. Precisazioni sulla vendita

4.1. la vendita è effettuata nella forma della procedura competitiva semplificata

4.2. la vendita dei fabbricati, dei terreni agricoli e dei terreni edificabili sarà assoggettata ad IVA e/o imposta di registro nel rispetto della normativa fiscale vigente all'epoca della vendita. Qualora prevista, la procedura fallimentare non eserciterà l'opzione per l'applicazione dell'IVA.

4.3. 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

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

4.5. 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

4.6. 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

#### 5. Pubblicità legale

5.1. Gli adempimenti pubblicitari devono effettuarsi almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della vendita

5.2. Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)

5.3. Pubblicazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

5.4. Notifica ai creditori ipotecari iscritti

Inoltre, prima del completamento delle operazioni di vendita, è data notizia mediante notificazione da parte del curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio (se esistenti)

Cagliari, 02.04.2026

IL CURATORE

(Dott.ssa Danila Meloni)

