Avviso di Vendita e Regolamento

Il Concordato Preventivo n. 15/2019 – Tribunale di Cagliari, in persona del Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Elisabetta Lay, con studio in Cagliari – via Ada Negri 17, tel. 070659619, indirizzo pec cp15.2019cagliari@pecconcordati.it in ottemperanza al programma di liquidazione

AVVISA

che tramite il portale del gestore della vendita ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., sul sito www.astetelematiche.it il giorno **14/01/2027** alle **ore 16:00** avrà luogo la vendita competitiva con modalità telematica asincrona del bene di seguito indicato:

LOTTO UNICO - Piena proprietà 1/1 di un'area edificabile ubicata nel Comune di Assemini, località Truncu Is Follas, distinta al Catasto Terreni al Foglio 39, particella 315, avente una superficie catastale complessiva di 30.315 m². L'area è situata in posizione strategica tra la S.S. 130 e la S.S. 131, con ampio fronte sulla Via dei Pini e sulla Strada dei Canadesi, in un comparto destinato alla futura espansione urbanistica del territorio comunale. Il terreno presenta andamento pressoché pianeggiante e caratteristiche morfologiche favorevoli all'edificazione.
Destinazione urbanistica - Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Assemini l'area ricade in due differenti zone omogenee: Zona C2.1 – Piano di Risanamento Urbanistico "Truncu Is Follas": 23.415 m²; Zona G1.7 – Attrezzature commerciali e ricettive: 6.900 m². L'edificazione è subordinata all'attuazione degli strumenti urbanistici previsti dal PUC. Per la porzione ricadente in zona C2.1, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 3 febbraio 2026 è stato adottato il Piano Attuativo "La Cittadella Nord e La Cittadella Sud", che interessa direttamente il compendio in vendita e ne disciplina il futuro sviluppo urbanistico. Per la porzione ricadente in zona G1.7, l'edificazione resta subordinata all'approvazione di un progetto guida e di un successivo piano attuativo esteso all'intero comparto urbanistico.
Potenzialità edificatoria - Il Piano Attuativo adottato suddivide la superficie edificabile in due comparti. Comparto "La Cittadella Sud" - Superficie territoriale: 13.125 m²; Volume edificabile massimo: 15.750 m³; Volumetria residenziale: 10.136,30 m³; Servizi connessi alla residenza: 4.038,70 m³; Volumi pubblici: 1.575 m³; Aree da cedere per standard urbanistici: 3.762 m². Comparto "La Cittadella Nord" - Superficie territoriale: 10.150 m²; Volume edificabile massimo: 13.195 m³; Volumetria residenziale: 10.556 m³; Servizi connessi alla residenza: 1.319,50 m³; Volumi pubblici: 1.319,50 m³; Aree da cedere per standard urbanistici: 2.648 m². La volumetria complessivamente prevista per la zona C2.1 risulta pertanto pari a circa 28.945 m³, con prevalente destinazione residenziale e servizi connessi.
I due comparti Cittadella Sud e Cittadella Nord non possono essere venduti separatamente poiché l'approvazione dei dati dimensionali è stata fatta in maniera complementare.
A seguito dell'adozione definitiva del Piano Attuativo denominato "La cittadella Nord" e comparto "La Cittadella Sud" in Località Truncu Is Follas", deliberata dal Comune di Assemini con D.C.C. n. 25 del 30/06/2026, si rende necessario procedere con gli adempimenti propedeutici alla stipula della relativa convenzione urbanistica a carico dell'aggiudicatario.
Prezzo base euro 2.200.000,00, oltre oneri fiscali.
Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo base.
Rilancio minimo in caso di gara euro 50.000,00.

FISSA

il **termine del 13/01/2027 ore 16:00** per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 569 co. 3 c.p.c. da eseguirsi esclusivamente con modalità telematica

DETERMINA

i seguenti criteri e modalità di liquidazione tramite vendita telematica asincrona senza incanto (art. 24 DM 32/2015):

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 della sentenza 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; 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 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 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:

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; 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) non saranno accettate offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc; c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; d) l'indicazione del prezzo offerto che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto, accompagnato dal bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento dell'offerta decrittata); e) procura speciale o copia autentica di procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; f) 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; g) 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; h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

2) la cauzione, con unica causale **"ASTA"** andrà versata esclusivamente con bonifico bancario intestato C.P. 15/2019 alle seguenti coordinate **IBAN IT IT05R0709604801000000019252**
La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le 24 ore precedenti la vendita e dovrà essere di importo pari al 10% del prezzo base;
3) salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., 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'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), 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 della procedura alle coordinate bancarie indicate al precedente punto 2;
5) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto a titolo di saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione;
6) il sottoscritto Liquidatore Giudiziale provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell' avviso;
7) il trasferimento del bene avverrà con atto pubblico da parte di un notaio che verrà scelto dal Liquidatore Giudiziale, con onorari e spese a carico dell'aggiudicatari.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità: il Liquidatore Giudiziale, referente della procedura, prenderà atto delle offerte presentate e le esaminerà nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita; il Liquidatore Giudiziale, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano 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.

<u>In caso di offerta unica</u>

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

<u>In caso di pluralità di offerte</u>

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 il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Liquidatore Giudiziale, facendosi così luogo alla vendita, secondo le disposizioni riportate di seguito.
Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato definitivamente.
Ai partecipanti non aggiudicatari sarà restituita la cauzione versata mediante bonifico bancario.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

- pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul portale del Ministero della Giustizia in area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" https://pvp.giustizia.it/pvp/ della perizia e degli allegati (foto, planimetrie, etc.) e dell'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490 primo comma e 631 bis c.p.c.;
- pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it della perizia e degli allegati (foto, planimetrie, etc.) e dell'avviso di vendita;
- pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con prezzo base, assieme

all’indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l’unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero all’indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati;

- l'avviso verrà altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione (ipotecari e privilegiati) sull’immobile in vendita a mezzo pec.

PRESCRIZIONI ULTERIORI

1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato 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 anche a nonna dell'art. 579 ultimo co. c.p.c.. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale);

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Liquidatore Giudiziale

RENDE NOTO

a) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l’aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall’art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell’atto notarile;

b) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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 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, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore, 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;

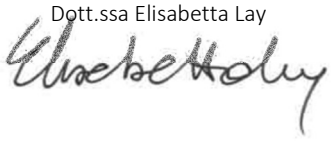
e) che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell’aggiudicatario;

f) che l’elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente regolamento e l’avviso di vendita sarà disponibile per la consultazione, sul sito internet del gestore della vendita telematica;

l) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall’accertare il regime fiscale applicabile all’acquisto

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al Liquidatore Giudiziale ed al gestore della vendita.

Cagliari, 27/10/2026

IL LIQUIDATORE GIUDIZIALE
Dott.ssa Elisabetta Lay