Ignazio Orru'
31.10.2026
15:53:54
GMT+02:00

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 206/2016

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

Curatore: Dott. Ignazio Orrù

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Ignazio Orrù con studio in Sant'Antioco, Via Nazionale 199, tel. 07811892145, indirizzo pec f206.2016cagliari@pecfallimenti.it, in qualità di Curatore del Fallimento n. 206/2016 del Tribunale di Cagliari,

AVVISA

che il giorno **18/12/2026** alle ore **17:00** presso lo studio del Curatore Dott. Ignazio Orrù in Sant'Antioco, Via Nazionale 199, si darà luogo al **QUATTORDICESIMO** tentativo di vendita competitiva ex art. 107 L.F. senza incanto o, in caso di pluralità di offerte, alla gara tra offerenti, **con procedura di vendita sincrona mista**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO - quota 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

1. Unità immobiliare (locale commerciale Capannone ad uso deposito), sita a Quartu Sant'Elena, Località Su Idanu, piano T, censita al N.C.E.U. al foglio 28, particella 615, sub 1, categoria D/8, rendita catastale euro 9.399,52;
2. Unità immobiliare (locale commerciale Capannone ad uso deposito), sita a Quartu Sant'Elena, Località Su Idanu, piano T, censita al N.C.E.U. al foglio 28, particella 615, sub 2, categoria D/8, rendita catastale euro 3.434,44.

Si evidenzia che i locali NON hanno accesso dalla Via Marconi.

Il prezzo base è stabilito pari a € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).
Rilancio minimo pari a € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base e, in caso di gara per pluralità di offerenti, ciascun rilancio non potrà essere inferiore al rilancio minimo sopra specificato.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di diritto e nella situazione di fatto in cui si trovano, quale risultante dalla relazione di consulenza tecnica e successive integrazioni agli atti della procedura redatte dal Dott. Ing. Franco Martis cui si fa completo riferimento, costituendo la medesima, per quanto di ragione, parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, situazione della quale i partecipanti alla gara e, quindi,

l'aggiudicatario, si dichiarano edotti, così assumendo a proprio carico tutti gli oneri, gravami di sorta e formalità di regolamento dei confini e servitù con i coerenti proprietari, con le connesse e conseguenti incombenze e con totale esonero degli organi della procedura dal prestare ogni e qualsiasi garanzia o dall'assumere ogni e qualsiasi responsabilità.

La vendita è a corpo e non a misura. Per tutti i dettagli, le informazioni e una migliore descrizione degli immobili si rimanda alla perizia di stima del CTU, declinando ogni responsabilità per la mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

Si evidenzia che, come specificato nella perizia del CTU incaricato:

"Le autorizzazioni/concessioni rinvenute sono le seguenti:

- Concessione/autorizzazione di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/85 domanda del 31/03/1995 prot. N° 14844 reg. n. 6/2672, firmata da ing. Alessandro Casu. (all.09)

- Concessione/autorizzazione di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/85 domanda del 31/03/1995 prot. N° 14842 reg. n. 6/2670 firmata da ing. Alessandro Casu. (all.10)

In data 04/02/1991, il Sindaco, a seguito della presentazione della seguente documentazione:

- Pratica edilizia n° 52/88 e 80/90 relativa al fabbricato sito in loc. SU IDANU;

- Richiesta per il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità presentata in data 01/10/1990;

- Certificato di ultimata costruzione n°35 del 23.11.1990;

- Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto ai sensi dell'art. 52 legge 28.02.1985 n° 47;

- Relazione con esito favorevole dell'ispezione eseguita in loco in data 16.01.1991 a cura dell'ing. Alessandro Casu, dirigente dell'ufficio tecnico comunale ai sensi dell'art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie del 27.07.1934 n° 1265, dalla quale risulta che il fabbricato sito in via Marconi, distinto in catasto al foglio 28 mapp. 63° parte -67c-68f sia rispondente ai requisiti igienici sanitari prescritti dal Regolamento Edilizio Comunale e alle norme vigenti in materia; **(i locali NON hanno accesso da Via Marconi).**

- Ricevuta di pagamento n° 949 del 09.11.1990 di lire 73.000 versata sul c.c. postale n°242099; Concedeva l'autorizzazione di agibilità all'immobile (all.11) a tutti gli effetti di legge a condizione di non scaricare le acque reflue nel suolo, nel sottosuolo, nella fognatura pubblica in assenza dell'autorizzazione allo scarico previsto da Decreto Assessore Difesa Ambiente Regione Sarda n° 550/81. In particolar modo si è verificato che i titoli abilitativi per lo svolgimento dell'attività di vendita sono regolari, che tutti gli immobili hanno come evidenziato regolare certificato di agibilità."

"Vincoli presenti nell'immobile:

L'immobile in oggetto presenta delle limitazioni in merito agli accessi in quanto la situazione attuale risulta differente rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata e per la quale è stata ottenuta l'agibilità. In particolare sono presenti tre ingressi, due carrabili sulla parte posteriore dell'immobile, transitando su terreni non di proprietà del fallimento ma regolarmente utilizzati per l'ingresso al capannone e per il carico e scarico della merce.

Al primo accesso, indicato con il numero 1 in rosso nella planimetria (all.12), si accede attraverso una servitù: (FOTO 08) una stradina di circa tre metri di larghezza che parte dalla Via Enrico Fermi, al cui ingresso è posta una sbarra. Questa stradina viene utilizzata anche per l'accesso posteriore agli edifici sulla via Guglielmo Marconi, compreso l'edifico di proprietà del fallimento. Tale servitù risulta indicata

nelle mappe catastali e nel progetto esecutivo di urbanizzazione primaria, denominato "SU IDANU" (all.12), realizzato e collaudato dall''ing. Mauro Medici in data 10.04.2013 (all.13), e visionato dal sottoscritto presso il Comune di Quartu Sant'Elena in data 30.03.2018. Il sottoscritto, inoltre, ha incaricato un topografo professionista per verificare se la servitù indicata nella mappa catastale fosse quella in essere nello stato dei luoghi, dalle verifiche effettuate, (all.14) si è riscontrata la corrispondenza delle mappe catastale con lo stato dei luoghi.

Un secondo accesso, indicato con il numero 3 in BLU nella planimetria (all.12), si ha dalla via Guglielmo Marconi, ingresso solo pedonale costituito da un corridoio, che attualmente non è di proprietà del fallimento, ma lo è stato in particolare al momento del rilascio della concessione in sanatoria e al momento del rilascio del certificato di agibilità (all.15).

Un terzo accesso, indicato in celeste con il numero 4, riguardava l'ingresso da una strada di nuova realizzazione, indicata nello stralcio planimetrico del progetto in sanatoria, ma mai realizzata, facente parte di un comparto del progetto di lottizzazione denominato "SU IDANU" per il quale non sono mai state realizzate le opere."

Gli immobili risultano attualmente occupati con titolo. Nel dettaglio, trattasi di locazione commerciale (6 + 6 anni) con contratto stipulato in data 4 gennaio 2016, rinnovato tacitamente al 31/12/2021, corrispettivo annuale euro 36.000 oltre IVA di legge, scadenza 31/12/2027.

Si precisa che la conduttrice è stata autorizzata ad eseguire un intervento di realizzazione di due servizi igienici all'interno dei locali a condizione che lo stesso risulti conforme alla normativa urbanistica ed edilizia e purché venga autorizzato dai competenti organi amministrativi. Si rimanda all'elaborato grafico in atti.

Le competenze notarili a carico dell'aggiudicatario per la redazione e stipula dell'atto di trasferimento della proprietà e per la pratica di cancellazione delle annotazioni sono stimate in euro 2.500 oltre IVA e accessori di legge, oltre alle imposte di trasferimento della proprietà dell'immobile (imposta di registro, catastale e ipotecaria) o IVA di legge, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione o sul valore venale dell'immobile, oltre imposte e tasse di cancellazione dei gravami.
Si precisa che le imposte e tasse di cancellazione dei gravami, di cancellazione della sentenza di fallimento e delle annotazioni esistenti poste a carico dell'acquirente sono stimate in euro 2.500, salvo diversa liquidazione delle stesse da parte dell'Agenzia del Territorio.

Tutti gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili oggetto della vendita previa richiesta al Curatore da inviare alla pec della procedura all'indirizzo f206.2016cagliari@pecfallimenti.it o tramite contatto telefonico al n. 0781/1892145. Il Curatore provvederà direttamente o tramite proprio collaboratore a far visionare gli immobili entro 10 giorni dalla richiesta programmando le visite in modo da evitare possibilità di contatto tra diversi interessati all'acquisto.
La domanda di visita dell'immobile dovrà pervenire entro 10 giorni dall'asta e non oltre.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 con possibilità di ricezione delle offerte in modalità cartacea "tradizionale" e/o, ai sensi dell'art. 569 c.4 c.p.c., in via telematica.

A) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte di acquisto, redatte su supporto cartaceo in busta chiusa e portanti un importo non inferiore al prezzo base di vendita di **euro 150.000,00**, dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno 17/12/2026** mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata allo studio del Curatore Dott. Ignazio Orrù in Via Nazionale 199 a Sant'Antioco o consegna a mano presso il medesimo indirizzo. Gli offerenti hanno l'esclusiva responsabilità dell'arrivo dell'offerta entro il termine perentorio stabilito indipendentemente dal mezzo di consegna prescelto così che le offerte pervenute fuori termine non saranno considerate valide.

Sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome e cognome del Curatore e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Nel caso di offerta pervenuta mediante lettera raccomandata l'orario di ricezione sarà quello annotato dal Curatore sull'avviso di ricevimento, di cui sarà tenuta una copia agli atti della procedura di vendita.

L'offerta con modalità analogica, cui dovrà essere apposta una marca da bollo nella misura di legge (attualmente euro 16,00) salvi i casi di esenzione previsti dal D.P.R. 447/2000, dovrà contenere:

i) **offerente persona fisica**:

- L'indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e, se diverso, domicilio, stato civile, recapito telefonico, e un valido indirizzo di posta elettronica. Qualora l'offerta sia presentata nell'ambito dell'esercizio d'impresa o professione, dovrà essere indicato il numero di partita IVA e, se del caso, gli estremi di iscrizione alla Camera di Commercio.
- Qualora chi presenta l'offerta sia persona diversa dall'offerente, deve indicare sia i suoi dati che quelli dell'offerente.
- Nel caso di offerenti coniugati in regime di comunione legale dei beni devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, che deve essere allegata in copia.
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno devono essere allegati in copia il provvedimento di nomina del sottoscrittore e l'autorizzazione del Giudice tutelare.
- In ogni caso devono essere allegati in copia un documento d'identità in corso di validità e il codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta e, se del caso, del coniuge in regime di comunione legale.

Offerente soggetto diverso da persona fisica:

- La denominazione o ragione sociale, la sede legale, il numero di codice fiscale e di partita IVA, l'indirizzo PEC e un recapito telefonico.

- L'indicazione della qualifica, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, del legale rappresentante.
- Dovranno essere allegati in copia un documento d'identità in corso di validità e il codice fiscale del legale rappresentante, una visura camerale con data non antecedente sei mesi dalla data di presentazione dell'offerta, nonché l'atto da cui risultino i poteri del legale rappresentante.

ii) L'indicazione del bene per il quale è proposta l'offerta e l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita, a pena di nullità dell'offerta.

iii) Espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima redatta dal CTU Dott. Ing. Franco Martis, di accettarne integralmente il contenuto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.

iv) Espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita indicate senza alcuna riserva.

v) Copia del presente avviso di vendita sottoscritta in ogni pagina dall'offerente.

vi) Assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fall.to 206/2016 Tribunale di Cagliari"** d'importo pari al **10% del prezzo base a titolo di cauzione**.

Non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso dall'offerente indicato nell'offerta.
In caso di offerta per persona da nominare il procuratore legale dovrà dichiarare, entro i tre giorni dall'assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato che dovrà redigersi in forma di scrittura privata con firma autenticata. In mancanza l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome del sottoscrittore dell'offerta.

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi presso lo studio del Curatore Dott. Ignazio Orrù, sito in Sant'Antioco, Via Nazionale 199. In caso di mancata presentazione, se l'offerta presentata è regolare e dovesse essere la sola pervenuta, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente. In caso di pluralità di offerte si darà luogo alla gara sulla base dell'offerta migliore pervenuta che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, non inferiori al prezzo base di vendita di ciascun lotto**,** dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno 17/12/2026** in modalità telematica mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it. L'offerta telematica 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.
Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.
Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale

https://pvp.giustizia.it/pvp e procedere come descritto nel "Manuale utente" consultabile sul sito internet http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà inoltre avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica Fallco Aste, sul sito https://www.fallcoaste.it.

Le offerte telematiche potranno pertanto essere presentate anche tramite il portale https://www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del bene di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it).

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

L'offerta presentata telematicamente dovrà contenere gli stessi dati richiesti per l'offerta cartacea nonché tutti i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015.

In particolare, dovrà altresì contenere:

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (*lettera l D.M. 32/2015*);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente (*lettera m D.M. 32/2015*);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presento bando (*lettera n D.M. 32/2015*);
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente bando (*lettera o D.M. 32/2015*);

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non sia stato a lui attribuito il codice fiscale italiano, 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. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software realizzato dal Ministero messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica https://www.fallcoaste.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

L'offerente telematico dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo base**, tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato al **"Fall.to 206/2016 Tribunale di Cagliari"**, acceso presso il Banco di Sardegna S.p.A., filiale di Sant'Antioco, all'IBAN:

IT12R0101543981000070626820.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome del fallimento, la data fissata per la gara (es.: Fall.to 206/2016, 18/12/2026).

La contabile del versamento della cauzione dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

La cauzione dovrà essere versata in tempo utile in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza della vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il presentatore dell'offerta telematica deve indicare l'IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara). L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista come definita dall'art. 2 del D.M. Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata alternativamente in modalità telematica o in modalità analogica (cartacea) come meglio descritto nei precedenti punti del presente avviso.

L'apertura delle buste avverrà il giorno 18/12/2026 alle ore 17:00 presso lo studio del Curatore Dott. Ignazio Orrù in Via Nazionale 199 a Sant'Antioco.

Coloro che presentano offerta analogica (cartacea) potranno presentarsi presso lo studio del Curatore il giorno e nell'ora sopra indicati.

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica (cartacea) potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata con firma autenticata. Coloro che presenzieranno personalmente avanti il Curatore dovranno, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito https://www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte saranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a

connettersi per partecipare alle operazioni di vendita sarà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.
Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

Il Curatore provvederà a convocare coloro che hanno presentato offerta analogica (cartacea) e procederà all'apertura delle buste depositate e custodite presso il suo studio.
La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte pervenute, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e l'eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente saranno comunicate a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara.

In caso di un'unica offerta valida, il Curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
Se per l'acquisto del bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al Curatore sulla base dell'offerta più alta.
In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo del rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita.
Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **sessanta secondi**.
In caso di offerta in rilancio da parte di un offerente analogico, fisicamente presente presso lo studio del Curatore, quest'ultimi sospenderanno la gara per il tempo necessario all'inserimento del rilancio sul portale. Durante la sospensione i partecipanti non potranno effettuare alcun rilancio e l'asta riprenderà immediatamente dopo l'avvenuto caricamento del rilancio sul portale.
La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di sessanta secondi dall'ultima offerta valida senza che siano state formulate offerte telematiche o analogiche migliorative.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Qualora la gara non potesse avere luogo per la mancata partecipazione di coloro che hanno presentato offerte analogiche (cartacee) e/o telematiche, ovvero coloro che partecipano non presentino alcuna offerta in rilancio, il Curatore **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico o del maggiore offerente** anche senza la sua partecipazione alla gara.
Qualora non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il Curatore aggiudicherà il bene a favore dell'offerente la cui **offerta risulterà pervenuta per prima** in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.
L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.
All'esito della gara il Curatore provvederà alla redazione del verbale con l'indicazione del migliore offerente provvisoriamente aggiudicatario.
Resta salva la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci percento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di dieci giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria. L'aggiudicazione sarà da

intendersi definitiva trascorsi dieci giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, salvo quanto disposto dall'art. 108 comma 1 L.F..

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Nel caso il PVP non funzioni vi è necessità che, ex art. 161 quater disp. att. c.p.c. comma IV, il responsabile dei servizi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ne dia attestazione. In tal caso verrà presentata opportuna istanza al Giudice Delegato per fissare una nuova data per la celebrazione della gara.

TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) dovrà essere effettuato **entro il termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine perentorio non soggetto a sospensione feriale) con bonifico bancario intestato a "Fall.to 206/2016 Tribunale di Cagliari", acceso presso il Banco di Sardegna S.p.A., filiale di Sant'Antioco, all'IBAN: **IT12R0101543981000070626820** o alternativamente mediante consegna a mani di un Curatore di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall.to 206/2016 Tribunale di Cagliari".

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle ulteriori spese poste a carico dell'aggiudicatario**. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC, FAX o raccomandata.

Nel caso in cui l'aggiudicatario abbia indicato nell'offerta un termine di pagamento inferiore a quello di cui al presente avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.. e in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Qualora l'aggiudicatario intenda, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

La proprietà del bene sarà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, successivamente all'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, nell'entità che sarà comunicata dal Curatore, decorso in ogni caso il termine di cui agli artt. 107 comma 4 e 108 comma 1 L.F..

La proprietà, il possesso e il godimento dell'immobile, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, saranno trasferiti all'aggiudicatario in concomitanza con la stipula dell'atto pubblico di trasferimento che **sarà stipulato dal notaio scelto dal Curatore.**

SPESE NOTARILI, ACCESSORIE, CONDOMINIALI E IMPOSTE

Le spese notarili di trascrizione dell'atto di trasferimento della proprietà nei registri immobiliari, nonché di regolarizzazione catastale e voltura **sono a completo carico dell'aggiudicatario**.

L'eventuale IVA, l'imposta di registro, le altre imposte, gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà **sono a completo carico dell'aggiudicatario**.

Si precisa che la cessione dei fabbricati abitativi e strumentali a soggetti privati sarà in esenzione dall'IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n° 8 bis, DPR 633/1972. Ulteriormente, si precisa che la cessione dei fabbricati abitativi e strumentali a soggetti esercenti attività di impresa o professionale sarà soggetta a IVA con esercizio dell'opzione ai sensi dell'art. 10, comma 1, n° 8 bis, DPR 633/1972 e senza addebito dell'IVA con applicazione dell'inversione contabile (reverse charge) ai sensi dell'art. 17 comma 6 DPR 633/1972.

Dovrà altresì essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

Ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale. L'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

CANCELLAZIONE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi ai sensi dell'art. 108 c. 2 L.F..

Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché la trascrizione della sentenza di fallimento saranno cancellate a cura della procedura fallimentare. **Le imposte e tasse di cancellazione dei gravami e delle annotazioni pregiudizievoli tutte e le relative spese notarili per tale adempimento sono a completo carico dell'aggiudicatario**.

CONSEGNA

Gli immobili sono nella disponibilità dell'attuale conduttore che occupa con titolo l'immobile in forza di contratto di locazione in scadenza il 31/12/2027.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto sarà altresì tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno ai sensi del secondo comma dell'art. 587 c.p.c.. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

INFORMAZIONI E PRECISAZIONI SULLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.fallcoaste.it.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'Avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombente, qualora fosse richiesto.

GARANZIE

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

REGOLARITÀ URBANISTICA E SANATORIA

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

L'aggiudicatario potrà provvedere, ove ne ricorrano i presupposti e con esonero della procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo, alle incombenze relative alla sanatoria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, previste per gli aggiudicatari dall'articolo 8 bis, comma 4, del D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298 e successivi aggiornamenti e alla sanatoria di cui all'art. 36 del DPR n°380 del 06/06/2001 così come modificato dal D.Lgs n°301 del 2002, secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità, almeno trenta giorni prima della vendita, sarà effettuata secondo le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia https://pvp.giustizia.it/pvp;
2. pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it;
3. pubblicazione sul sito http://www.fallimenticagliari.com/

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 10 giorni prima della vendita.

Sant'Antioco, 31 ottobre 2026

Il Curatore

Dott. Ignazio Orrù