Orru'
Ignazio
02.11.2026
16:11:03
GMT+01:00

TRIBUNALE DI CAGLIARI

FALLIMENTO N. 3/2023

GIUDICE DELEGATO: **Dott. Gaetano Savona**

CURATORI: **Dott. Roberto Dessy-Dott. Ignazio Orrù**

AVVISO DI VENDITA

I sottoscritti Dott. Roberto Dessy e Dott. Ignazio Orrù rispettivamente con studio in Cagliari, Via Giovanni Battista Tuveri 54b, e in Sant'Antioco, Via Nazionale 199, tel. 070-660213 e 0781-1892145, Curatori del Fallimento n. 3/2023 del Tribunale di Cagliari, domiciliati presso la pec della procedura f3.2023cagliari@pecfallimenti.it,

AVVISANO

che il giorno **18/12/2026 alle ore 09:30** presso lo studio del Dott. Roberto Dessy in Cagliari, Via Giovanni Battista Tuveri 54b, si terrà l'esperimento di vendita all'asta dei seguenti immobili:

lotto	rif. perizia	descrizione	foglio	part.	sub.	cat.	palaz.	piano	# esp.	sup. cat.	stato	prezzo
22	*16*	Cantinola Via Is Maglias 129	9	1826	71	C2	A	I° semin.	3°	7 mq	libero	4.500 €
23	*22*	Cantinola Via Is Maglias 129	9	1826	78	C2	A	I° semin.	3°	16 mq	libero	8.500 €
24	*25*	Cantinola Via Is Maglias 129	9	1826	85	C2	A	II° semin.	3°	10 mq	libero	5.600 €
28	*31*	Cantinola Via Is Maglias 125	9	1826	93	C2	A	II° semin.	5°	10 mq	libero	3.900 €
30	*37*	Cantinola Via Is Maglias 121	9	1826	100	C2	A	II° semin.	2°	15 mq	libero	8.400 €
31	*38*	Cantinola Via Is Maglias 121	9	1826	101	C2	A	II° semin.	2°	10 mq	libero	6.000 €
32	*39*	Cantinola Via Is Maglias 121	9	1826	102	C2	A	II° semin.	2°	17 mq	libero	12.000 €
33	*57*	Cantinola Via Is Maglias 125	9	1826	123	C2	A	II° semin.	4°	8 mq	ingombrato	4.000 €
34	*61*	Cantinola Via Is Maglias 125	9	1826	129	C2	A	II° semin.	4°	9 mq	libero	4.000 €
40	*107*	Box auto Via Is Maglias 113F	9	1826	205	C6	B	I° semin.	3°	48 mq	ingombrato	37.000 €
41	*111*	Box auto Via Is Maglias 113F	9	1826	211	C6	B	I° semin.	3°	39 mq	ingombrato	28.000 €

Rilancio minimo in gara:

lotto	rilancio minimo
tutti i lotti escluso 32, 40, 41	200 €
32	500 €
40, 41	1.000 €

Al prezzo di vendita andranno aggiunte le imposte di legge e, in particolare, l'IVA.

I Curatori avvertono che le vendite saranno effettuate in regime di IVA con espressa manifestazione dell'opzione per l'imposizione prevista dal DPR 26 ottobre 1972 n. 633, art. 10, comma 1, punto 8 bis.

Si precisa che, come riportato nella perizia dei CTU Ingg. Elisabetta Muntoni e Marco Dettori, alla quale si rimanda integralmente:

*"…**Fabbricati di Via Is Maglias n°113-115-117-119-121-123-125-127-129-131 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°1 a n°140***

*Come detto in premessa, i lotti da n°1 a n°140 sono ospitati dei due fabbricati a destinazione mista residenziale e commerciale edificati nella Via Is Maglias, nel quartiere di Is Mirrionis, in una zona semicentrale ricadente in zona PI2 nel P.U.C. vigente: i fabbricati fanno parte del Piano "P.I. Tuvixeddu (QN 12 UC2)". In allegato **(All. 2.5)** è riportato il Report completo con le indicazioni del PUC di Cagliari; per la zona vengono indicati i seguenti vincoli:*

- ✓ *Beni paesaggistici ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e smi;*
- ✓ *Beni paesaggistici ambientali / Fascia Costiera: Bene Paesaggistico di Insieme ex art. 143 del D.Lgs 42/2004 e smi;*
- ✓ *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ex art. 136 del D.Lgs 42/2004 e smi;*
- ✓ *Area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della L. n° 1497/1939 codice SITAP n°200178 – Area di Tuvixeddu -Tuvumannu - Is Mirrionis. Decreto Legislativo N. 42/2004 Articolo 140 (Deliberazione Del 22 Agosto 2007 N. 31/12) - Pubblicazione: Gu N. 219 Del 2007-09-20 - Emissione: 2007-08-22 - D.Lgs. 42/2004 -140 - Vincolo Operante – Immodificabilità*
- ✓ *Area di danno potenziale molto elevato – D4 secondo il PAi – PGRA – revisione 2022.*
- ✓ *Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.*

*Fatte queste premesse sull'area che ospita i lotti oggetto di stima, si può affermare che sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata, SUAP e Condono del Comune di Cagliari, di seguito **(All. 2.3)** si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato l'immobile oggetto dei presenti lotti:*

- ✓ *DUAAP per Variante sostanziale in corso d'opera alla Concessione Edilizia n°882 del 08 agosto 2006 per la costruzione di n. 2 edif. Per civile abitazione e servizi presentata al SUAP il 24 dicembre 2010 protocollo 282.890;*
- ✓ *Determina dirigenziale n°1.497 del 11 febbraio 2011 per Proroga termine validità Concessione Edilizia n°882 del 08 agosto 2006 di giorni 150 a partire dal 06 febbraio 2011;*
- ✓ *Il SUAP ha rilasciato determinazione n°8.247 del 05 agosto 2011 a seguito della DUAAP in precedenza indicata;*
- ✓ *Trasmissione del 26 marzo 2012 con Codice univoco 4371/2012 della Dichiarazione di Agibilità presentata dalla società* [Omissis] *per i fabbricati siti in Via Is Maglias n°113-115-117-119-121-123-125-127-129-131.*
- ✓ *L'autorimessa è dotata di Certificato di Prevenzione Incendi del 16/03/2012, rinnovato in data 26/04/2022 e tutt'ora in corso di validità.*

Si precisa che le concessioni edilizie rilasciate non sono, ad oggi, mai state annullate da nessuna Amministrazione pubblica competente o in alcuna sede giurisdizionale.

L'art. 39 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. dispone: "Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione"

Allo stato attuale per questi atti non vi sono stati nemmeno interventi sanzionatori o ripristinatori ai sensi dell'art. 167 del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i..

*Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata si può affermare che molti immobili in esame dovranno essere sanati con un accertamento di doppia conformità ai sensi degli articoli 36 e 45 del DPR 380/01 che interessi l'intero piano che li ospita; questo poiché sono state rilevate in alcuni casi piccole ed in altre grandi differenze di superficie che, in gran parte dei casi, non modificano il valore del bene, ma che non possono essere sanate anche senza la conformizzazione degli immobili confinanti. **Naturalmente, non avendo presentato alcuna pratica presso gli uffici preposti, quanto indicato è valido fatto salvo diverso parere dagli Enti preposti.***

Bisogna premettere inoltre che il numero limitato di sezioni presenti negli elaborati grafici dei progetti approvati, non consente univocamente di determinare le altezze in ogni singolo punto dei singoli lotti; ciò con particolare riguardo per i livelli interrati per i quali si segnala che immobili contigui presentano in alcuni casi le altezze di progetto ed in altri casi altezze diverse. Ciò potrebbe essere giustificato dalla presenza di travi ribassate non indicate in sezione che potrebbero trarre in inganno nella valutazione della conformità.
Trattandosi comunque di altezze interne incluse in un livello per la maggior parte conforme, si ritiene prudenzialmente di dover trattare i casi singoli con accertamento di conformità. …"

Si evidenza che sono a completo carico dell'aggiudicatario gli oneri e tutte le attività necessarie per l'allaccio delle utenze elettriche nelle cantinole e nei box auto che ne sono sprovvisti, da eseguirsi nel rispetto delle 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 derivante da tali attività a qualunque titolo per la Procedura e i suoi organi.

Dettagli e informazioni sugli immobili oggetto di vendita, in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, quali eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti, sono rappresentati nella perizia dei consulenti tecnici, costituente elemento essenziale della documentazione informativa e alla quale si fa pieno riferimento, declinando ogni responsabilità per la mancata informazione da parte dei soggetti interessati che non ne prendano atto.

Si evidenzia che è vigente un regolamento di condominio avente ad oggetto gli immobili di Via Is Maglias al quale si rimanda integralmente. Ulteriormente, si precisa che gli oneri condominiali endoconcorsuali sono a carico della procedura nei limiti in cui le regole della prededuzione lo consentiranno.

La vendita si svolgerà con procedura competitiva presso lo studio del Dott. Roberto Dessy a Cagliari in Giovanni Battista Tuveri 54b, secondo le prescrizioni contenute nel presente Avviso di vendita e nel seguente Regolamento di vendita.

REGOLAMENTO DI VENDITA

Art. 1_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 2_Svolgimento dell'asta e aggiudicazione

Art. 3_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 4_ Disposizioni finali

* * * * *

Art. 1_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta, dovranno far pervenire a mezzo pec all'indirizzo f3.2023cagliari@pecfallimenti.it o a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo studio del Dott. Roberto Dessy a Cagliari in Giovanni Battista Tuveri 54b, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 17/12/2026** un'offerta irrevocabile d'acquisto.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura *"Fallimento n. 3/2023 - Tribunale di Cagliari – Curatori Dott. Roberto Dessy - Dott. Ignazio Orrù, asta del giorno 18/12/2026"*, senza nessun'altra indicazione.

L'offerta irrevocabile d'acquisto presentata tramite PEC all'indirizzo f3.2023cagliari@pecfallimenti.it e la documentazione di corredo dovrà essere sottoscritta con firma digitale. Si precisa che in caso di presentazione dell'offerta tramite PEC, il pagamento della cauzione dovrà essere documentato con la produzione in allegato alla pec di copia fotostatica dell'assegno circolare emesso a tale titolo. Tale assegno originale dovrà essere consegnato ai Curatori il giorno stabilito per l'apertura delle buste con contestuale gara. Alternativamente, la cauzione potrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso il Banco di Sardegna SpA, filiale di Sant'Antioco, IBAN: IT96J0101543981000070826492. In tal caso, il pagamento dovrà essere documentato con la produzione in allegato alla pec di copia della distinta del bonifico e l'accredito delle somme dovrà essere visibile prima dello scadere dei termini stabiliti per la presentazione dell'offerta.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno entro il termine stabilito alla casella di posta elettronica certificata sopra indicata o fisicamente presso lo studio del Curatore Dott. Roberto Dessy. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non saranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta ancorché spedite entro tale termine, non rilevando pertanto la data di spedizione ma esclusivamente quella di ricezione. È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte siano recapitate entro il termine tassativo indicato nell'Avviso di vendita. Si consiglia pertanto la trasmissione dell'offerta via pec o la consegna a mani.

In base all'ordine di arrivo i Curatori attribuiranno alle offerte pervenute un numero cronologico. Nel caso di offerta pervenuta mediante lettera raccomandata l'orario di ricezione sarà quello annotato dai Curatori sulla busta nel momento della consegna.

L'offerta dovrà contenere:

- Offerta irrevocabile di acquisto contenente l'indicazione del lotto e il relativo prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso, pena la nullità dell'offerta;

- Espressa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene immobile per il quale si intende presentare l'offerta;

- Espressa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita e del regolamento di vendita*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna;

- Espressa dichiarazione di essere a conoscenza di eventuali oneri gravanti sull'immobile, ivi compresi tutti quelli relativi alla regolarizzazione delle difformità o quelli riguardanti le eventuali rimozioni di opere abusive;

- Espressa dichiarazione di essere disposto a farsi carico di tutti gli oneri di smaltimento per gli eventuali beni presenti all'interno del "fabbricato";

- Espressa dichiarazione di manlevare il fallimento da qualsiasi onere, anche sopravvenuto, conseguente ai difetti del bene oggetto di cessione e/o secondo legge per le operazioni di cui al precedente punto, scaturenti dalla mancata ottemperanza a eventuali ordinanze e prescrizioni provenienti dai diversi Comuni, dalla Regione Autonoma della Sardegna, dal Ministero competente o da qualunque altro ente o soggetto terzo comunque interessato;

- Espressa dichiarazione di sollevare il fallimento da qualsiasi onere o responsabilità nell'ipotesi in cui l'immobile fosse occupato, essendo, di ciò, pienamente informato ed essendosi tenuto conto del fatto nel prezzo offerto;

- Marca da bollo del valore di euro 16,00 (sedici virgola zero zero), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;

- Copia del presente avviso di vendita e del regolamento di vendita sottoscritta in ogni pagina dall'offerente;

- A titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento n. 3/2023 – Tribunale di Cagliari**", per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**.

Se l'offerente è persona fisica:

- Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA, la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), la pec, lo stato civile, un indirizzo di e-mail ordinaria valido, un recapito telefonico, fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del Codice Fiscale, copia del presente *Avviso di vendita e del Regolamento di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta *"per accettazione"*, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

- 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.

Se l'offerente è persona giuridica:

- La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto notarile da cui risultino i relativi poteri.

  Copia del presente *Avviso di vendita e del Regolamento di vendita* siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura notarile deve essere allegata) con espressa indicazione scritta *"per accettazione"* ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste. Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

Art. 2_ Svolgimento dell'asta e aggiudicazione

Alle ore 09:30 del giorno 18/12/2026 i Curatori procederanno all'apertura delle buste e alla lettura delle offerte, dinanzi agli offerenti presenti.

I Curatori verificheranno:

- l'identità degli offerenti;

- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse;

- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente Avviso di vendita.

Nel caso in cui dovessero pervenire offerte in numero rilevante tale da non poter essere gestite nella giornata di lavoro, i Curatori si riservano di rinviare le operazioni di apertura delle buste e di gara ad altra data sulla base di un calendario che sarà comunicato agli offerenti presenti il giorno fissato per l'apertura delle buste.

Nel caso in cui l'offerente abbia presentato l'offerta via pec, perché l'offerta possa essere considerata valida è necessario che l'assegno circolare sia consegnato ai Curatori entro e non oltre il momento in cui è prevista l'apertura delle buste. In caso contrario, l'offerta non sarà considerata valida.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida non inferiore al prezzo base d'asta, il lotto sarà aggiudicato all'unico offerente.

All'esito dell'apertura delle buste, nel caso in cui per un lotto risultassero presentate più offerte valide, non inferiori al prezzo base e di diverso importo, si darà luogo alla gara immediata tra i presenti con

prezzo base d'asta pari all'offerta più alta pervenuta e con rilanci minimi nella misura prevista per ciascun lotto come più sopra indicato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di centoventi secondi (2 minuti). In caso di assenza degli offerenti o in mancanza di rilanci l'aggiudicazione avverrà alla migliore offerta pervenuta.

All'esito dell'apertura delle buste, nel caso in cui per un lotto risultassero presentate più offerte valide, non inferiori al prezzo base e di pari importo, si darà sempre luogo alla gara immediata tra i presenti con prezzo base d'asta pari alle offerte ricevute e con rilanci minimi nella misura prevista per ciascun lotto come più sopra indicato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di centoventi secondi (2 minuti). In caso di assenza degli offerenti o in mancanza di rilanci l'aggiudicazione avverrà a chi avrà presentato per primo l'offerta ai Curatori. In caso di presentazione alla medesima data, l'aggiudicazione avverrà all'offerta presentata per prima in base al cronologico assegnato dai Curatori.

All'esito della gara i Curatori provvederanno alla redazione del verbale con l'indicazione del migliore offerente provvisoriamente aggiudicatario. I Curatori, in seguito depositeranno in Tribunale la documentazione inerente alla gara al fine di informare il Giudice Delegato sulle operazioni svolte.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitivi trascorsi dieci giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 punto 2.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione secondo quanto stabilito nel presente Avviso di vendita e regolamento di vendita.

Art 3_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

1. Pagamenti- Il prezzo di aggiudicazione battuto all'asta, le imposte e le spese tutte della cessione dell'immobile dovranno essere versati dall'aggiudicatario, entro il termine perentorio di *120* giorni dall'aggiudicazione definitiva, tramite bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato alla procedura o assegno circolare non trasferibile.

2. Stipula dell'atto di vendita - La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso Il Notaio *scelto dai Curatori*, salva facoltà dei Curatori 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. In tal caso, i Curatori indiranno una nuova gara che si svolgerà nelle medesime modalità previste nel presente avviso di vendita tra l'aggiudicatario provvisorio e gli offerenti migliorativi con prezzo base pari all'offerta migliorativa più alta.

   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.

3. Informazioni e dichiarazioni – Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dagli stimatori (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). Quanto

alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso le indicazioni fornite e gli accertamenti effettuati dai medesimi stimatori. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, fermo il disposto di cui all'art. 2922 C.C., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è effettuata a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs 192/05 e successive modificazioni e integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'Avviso nonché 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 incombenza, qualora fosse richiesto.

4. Regolarità urbanistica e altre disposizioni - Per quanto riguarda la situazione urbanistica dell'immobile si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista, ove ne ricorrano i presupposti, la possibilità 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 derivante da tali attività a qualunque titolo per la Procedura e i suoi organi.

5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di autorizzazione che sarà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo. Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

6. 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 dell'immobile 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. È esclusa qualsiasi responsabilità per gli organi della Procedura circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 C.C.).

7. Spese notarili, accessorie e tributi - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per l'immobile, accatastamento, ecc.) e le spese per

il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà **sono a completo carico dell'aggiudicatario**, e devono essere saldate prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni, se previsto e/o richiesto.

8. **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della legge n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

9. **Imposte, spese condominiali e altri oneri, documentazione da consegnare**- La presente vendita è soggetta a imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare ai Curatori, contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia di un documento d'identità in corso di validità. Dovrà in ogni caso essere consegnata ai Curatori 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 ai Curatori 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.

10. **Trasferimento della proprietà**- La proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella Perizia), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che sarà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che sarà comunicata dai Curatori.

11. **Consegna** –L'immobile sarà consegnato all'acquirente libero da persone e/o cose, ad eccezione di quelli occupati con titolo sorto antecedentemente alla dichiarazione di fallimento, ferma restando la manleva di cui all'art. 1 del presente regolamento.

12. **Inadempimento dell'aggiudicatario-** Nel caso di mancato pagamento del saldo di aggiudicazione entro il termine perentorio stabilito dal presente Avviso, 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, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. 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. L'aggiudicatario decaduto sarà tenuto a pagare alla procedura l'eventuale differenza di cui al secondo comma dell'art. 587 c.p.c..

Art. 4_Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dell'immobile/i, così come indicato negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita deve intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova”; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sul bene acquistato successivamente all’aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all’esperimento sarà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa sarà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Curatori fallimentari.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per la formulazione delle offerte o la partecipazione alla gara, potranno essere richiesti ai Curatori alla pec della procedura f3.2023cagliari@pecfallimenti.it.

Cagliari, 02 novembre 2026

I Curatori

Dott. Roberto Dessy- Dott. Ignazio Orrù