Visto si autorizza
In data: 11/10/2025

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 63/2023

"Risparmiateloit

INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

PER AUTORIZZAZIONE VENDITA COMPETITIVA

****

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Gaetano Savona, la sottoscritta dott.ssa Carolina Casu, curatore della procedura in epigrafe,

premesso

- che come indicato nel Programma di Liquidazione depositato in data 11.03.2024 agli atti della procedura, dagli accertamenti patrimoniali effettuati, il debitore risulta titolare della **quota pari a 1/1 del diritto di nuda proprietà** sui seguenti immobili siti in **Comune di Quartucciu (CA), Via Gairo n. 9:**

  Appartamento al piano primo, distinto al NCEU al **Foglio 8, particella 3544, sub 12**, categoria F/3

  Ufficio/studio professionale al piano primo, distinto al NCEU al **Foglio 8, particella 3544, sub 11,** categoria F/3

  Posto auto al piano terra**,** distinto al NCEU al **Foglio 8, particella 3544, sub 14,** categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 13, rendita euro 21,48;

Firmato Da: CASU CAROLINA CRISTIANA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2344f5

- che è pervenuta una iniziale manifestazione di interesse all'acquisto della nuda proprietà da parte della titolare del diritto di usufrutto sul citato compendio immobiliare, alla quale non ha fatto seguito alcuna offerta;

- che la sottoscritta curatrice ha ritenuto opportuno provvedere alla **nomina di un consulente tecnico d'ufficio** per la stima dei beni e nello specifico per la **valutazione del diritto di nuda proprietà** del debitore ed in data 23 febbraio 2025 è stata autorizzata dal Giudice Delegato alla **nomina dell'Ing. Antonello Floris** affinché provvedesse in tal senso;

- **che in data 25 giugno 2025 è stata depositata agli atti la perizia di stima** redatta dal professionista esperto Ing. Antonello Floris;

- che il **diritto di nuda proprietà sugli immobili** di cui sopra, stimati in **Unico Lotto**, è stato valutato complessivamente **114.000,00 euro**;

considerato

che al fine di garantire il miglior realizzo, con riferimento al compendio immobiliare e precisamente al **diritto di nuda proprietà per la quota 1/1** sui seguenti immobili in Comune di Quartucciu (CA) in **Lotto Unico**:

Appartamento al piano primo, distinto al NCEU al **Foglio 8, particella 3544, sub 12**, categoria F/3;

Ufficio/studio professionale al piano primo, distinto al NCEU al **Foglio 8, particella 3544, sub 11,** categoria F/3

Posto auto al piano terra**,** distinto al NCEU al **Foglio 8, particella 3544, sub 14,** categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq 13, rendita euro 21,48;

Firmato Da: CASU CAROLINA CRISTIANA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2344f5

la curatela ritiene di procedere alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona secondo le disposizioni del codice di procedura civile e degli art. 216 e 217 CCII,** da effettuarsi direttamente dal curatore alle condizioni di seguito indicate.

CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI

Della vendita verrà data pubblica notizia mediante:

1) pubblicazione dell'avviso di vendita sul **portale del Ministero della Giustizia** nell'area pubblica denominata **"Portale delle Vendite Pubbliche"** ai sensi dell'art. 490, prima comma, e 631 bis c.p.c.;

2) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto a base della vendita sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**;

3) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, **per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto**, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, e l'indicazione del sito internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni.

Il prezzo base d'asta fissato per la vendita sarà pari ad **euro 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00),** come da relazione di stima effettuata dal C.T.U. Ing. Antonello Floris e verrà maggiorato degli oneri tributari dovuti per il trasferimento; potranno essere presentate **offerte inferiori al prezzo base, con ribasso non superiore al 25%.**

Verranno posti in essere almeno tre esperimenti di vendita nel corso dell'anno 2026 e, in caso di infruttuosità, ulteriori tre o quattro nell'anno successivo.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al valore d'asta sopra stabilito si procederà a fissare la data della nuova vendita, emettendo il relativo avviso, **ribassando il valore d'asta di un quinto.**

In caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato si procederà a determinare **un'ulteriore riduzione di valore di un quinto** rispetto all'ultimo praticato.

Firmato Da: CASU CAROLINA CRISTIANA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2344f5

In caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato si procederà a determinare **un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 15 %** rispetto all'ultimo praticato.

In caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato si procederà a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'**ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 10%**.

Nel caso in cui non si dovesse procedere alla vendita del diritto di nuda proprietà sugli immobili per mancanza di offerte, si procederà a bandire ulteriori tentativi oltre il quinto con una riduzione del prezzo di vendita nella misura del 20% per ogni successivo tentativo.

La **cauzione** andrà versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di Liquidazione Giudiziale e indicato nell'avviso di vendita; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata su detto conto entro le 24 ore precedenti la vendita e dovrà essere di importo pari ad **euro 15.000,00** essendo il prezzo base non superiore a euro 150.000,00 per il primo tentativo e pari ad **euro 10.000,00** per il secondo, terzo, quarto e quinto tentativo essendo il prezzo base superiore a euro 50.000,00 ed inferiore a euro 100.000,00 e pari ad euro 5.000,00 per i tentativi ulteriori successivi al quinto.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara telematica tra gli offerenti prevedendo un **rilancio non inferiore al 2% del prezzo base** e assumendo come base l'offerta più alta pervenuta, in caso di più offerte dello stesso valore, procedendo secondo l'ordine cronologico di presentazione ovvero secondo il più breve termine indicato per il versamento del saldo prezzo.

Il saldo prezzo di aggiudicazione, unitamente agli oneri tributari conseguenti al trasferimento ed alle ulteriori spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato in offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Successivamente al versamento del saldo prezzo si procederà alla stipula dell'atto notarile presso un notaio indicato dalla curatela.

Firmato Da: CASU CAROLINA CRISTIANA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2344f5

In relazione alla vendita del diritto di nuda proprietà su detto Lotto immobiliare, visto l'art. 216 CCII, pare opportuno prevedere un sistema di pubblicità e di vendita completo ed integrato che consenta di ampliare la platea dei possibili interessati all'acquisto, assicurando con adeguate forme di pubblicità la massima informazione e partecipazione degli interessati, diffondendo l'informazione dell'esistenza della vendita sull'intero territorio nazionale ed internazionale per ottimizzare i tempi di vendita e massimizzare il risultato.

A tal fine la curatela effettuerà la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e di ogni altro atto o documento ritenuto utile e ricorrerà, laddove necessario, anche a ulteriori forme di pubblicità idonee ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data di vendita.

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto dovranno formulare tramite il portale delle vendite pubbliche la richiesta di esaminare i beni in vendita al curatore, il quale provvederà alla gestione delle visite degli immobili con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che abbiano contatti tra loro.

La gestione della vendita telematica verrà affidata ad **Aste Giudiziarie**, quale **gestore della vendita telematica** che vi provvederà a mezzo del suo portale, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**.

Il sottoscritto Curatore, visti gli artt. 216 e 217 CCII,

chiede

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare la suddetta integrazione del Programma diLiquidazione con le disposizioni di vendita ivi indicate.

Con osservanza

Cagliari, lì 19.9.2025

Il curatore

dott.ssa Carolina Casu

Firmato Da: CASU CAROLINA CRISTIANA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 2344f5