



TRIBUNALE DI SASSARI

Fall. 37/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa G.M. Mossa

Curatori Dott. Armando Meloni – Dott. Efsio Mereu

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(ulteriori quattro tentativi di vendita)

Siti in Olbia e Cargeghe

Il Giudice Delegato, Dott.ssa G.M. Mossa,

- vista l'istanza con cui i curatori comunicano di aver eseguito quattro tentativi di vendita secondo le modalità indicate nella precedente autorizzazione del 18 novembre 2022;
- visti gli esiti delle procedure competitive dei suddetti quattro esperimenti;
- vista la richiesta formulata dagli stessi curatori finalizzata ad ottenere l'autorizzazione ad esperire ulteriori quattro tentativi per la vendita dei lotti residui secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. comma 1 già illustrate nel programma di liquidazione e nella sua prima integrazione in conformità alla circolare del Tribunale di Sassari in materia di vendite immobiliari del 21.11.2018;
- ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie la vendita, secondo modalità competitive dinanzi al Notaio Dott. Manlio Pitzorno, che si sviluppi in ulteriori quattro esperimenti nel lasso temporale di 15 mesi dalla data del presente provvedimento;
- reputato che nel caso in cui il quinto esperimento di vendita vada deserto, i successivi debbano tenersi, ciascuno, ad un prezzo ribassato sino ad un quarto dell'ultimo prezzo praticato;

AUTORIZZA

i curatori a procedere alla vendita dei seguenti beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

COMUNE DI OLBIA:



LOTTO N. 4	<p>Piena proprietà di terreni edificabili siti in Olbia Zona Industriale Via Corea Angolo Via Algeria identificati al catasto terreni al foglio 31, particella 1665, 1190, 1274, 1513, 1516 e 1527 di mq 3752,00</p> <p>Prezzo base per il primo esperimento di vendita € 142.458,75</p> <p>Offerta minima Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto, l'offerta minima per la partecipazione al primo esperimento di vendita non è efficace se è inferiore a € 106.844,06.</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 4.000,00.</p> <p>Si precisa che alla data della perizia (16 maggio 2022 le aree risultavano libere.</p> <p>Nota Gli immobili ricadono in zona Hg1 a pericolosità da frana moderata nel piano regolatore territoriale e nella variante al PDF adottata con deliberazione di consiglio comunale n°10 del 02/03/2016. Per quanto non specificato si rimanda al CDU allegato alla CTU.</p> <p>Il bene comprende le particelle 1665, 1513, 1274, 1527 e parte del 1190 (684 mq) e 1516 (485 mq) in quanto destinate a viabilità per una superficie complessiva di 3.752 mq.</p>
-------------------	--

COMUNE DI CARGEGHE:

LOTTO N. 55	<p>Piena proprietà di Lastrici Solari, uffici, capannoni industriali/artigianali e terreni siti in Cargeghe Zona Industriale Campo Mela identificati come segue:</p> <p>Lastrico solare foglio 8, particella 258, sub 2, cat. F/5, mq 10.850;</p> <p>Ufficio foglio 8, particella 258, sub 3, cat. D/7, mq 946,12 oltre 537,67 di lastrico solare;</p> <p>Capannone industriale foglio 8, particella 258, sub 3, cat. D/7, mq 10.887,46;</p> <p>Capannone industriale foglio 8, particella 261, sub 1, cat. D/7, mq 5.378,29, oltre mq 1.030,70 di cortile e oltre mq 36,33 di magazzino;</p> <p>Lastrico solare foglio 8, particella 261, sub 2, cat. F/5, mq 5.378,29;</p> <p>Lastrico solare foglio 8, particella 262, sub 2, cat. F/5, mq 7.598,47;</p> <p>Capannone industriale foglio 8, particella 262, sub 1, cat. D/7, mq 10.894,35 oltre mq 5.723,92 di cortile e mq 547,31 corpi e accessori esterni;</p> <p>Uffici foglio 8, particella 262, sub 1, cat. D/7, mq 361,26 oltre mq 148,80 di terrazzo e mq 105,77 di lastrico solare;</p> <p>Le parti comuni dei su indicati immobili sono costituite dalla servitù di passaggio illustrata nella tavola "schema servitù di passaggio" allegata alla CTU. Tale servitù sarà da formalizzare in sede di stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile.</p> <p>Presenza di abusi: le unità immobiliari, nel progetto allegato all'ultimo permesso di costruire, sono rappresentate graficamente separate fra loro. Sono state rilevate modeste differenze tra le misure progettuali interne e la distribuzione degli spazi interni che non incidono sui volumi e che possono essere regolarizzate mediante una pratica DUA</p> <p>Terreni: foglio 8, particella 274, mq 30, reliquato stradale;</p>
--------------------	---



	<p>foglio 8, particella 276, mq 44 reliquato stradale; foglio 8, particella 278, mq 55 reliquato stradale; foglio 8, particella 280, mq 54 reliquato stradale; foglio 7, particella 175, mq 110 reliquato stradale. In relazione ai suddetti terreni non vi è alcuna parte comune. Prezzo base € 4.280.006,08; Offerta minima Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto, l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 3.210.004,53. Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 80.000,00. Si precisa che alla data della perizia (16 maggio 2022) l'ufficio identificato al foglio 8, particella 258, sub 3 risulta occupato da terzi in forza di un contratto di locazione con scadenza 25 maggio 2024</p>
--	--

<p>LOTTO N. 56</p>	<p>Piena proprietà del capannone industriale, oltre a cortili, uffici e terrazza interna siti in Cargeghe, zona industriale Campo Mela, identificato al catasto fabbricati al foglio 8, particella 258 sub 4, cat. D/7, mq. 2.070,96 Prezzo base € 209.032,21; Presenza di abusi: L'unità immobiliare in oggetto, nel progetto allegato all'ultimo permesso di costruire è rappresentata graficamente separata dalle altre unità immobiliari e contraddistinto come ditta A.I.C.O. Attualmente il capannone è unito con l'altra porzione di capannone distinta nel medesimo progetto a ditta C.B.S. (magazzino identificato al foglio 8, particella 258, sub 5) e indirettamente alla ditta I.S.P.E.S., attraverso passaggio attualmente chiuso con pannellatura prefabbricata in cls da rimuovere (settima campata a destra rispetto all'ingresso). Deve essere realizzato il muro divisorio tra il bene di cui al presente lotto 56 e il lotto 58 (magazzino identificato al foglio 8, particella 260, sub 1). Il valore attribuito dai CTU è calcolato al netto del costo delle opere necessarie a realizzare la parete divisoria rispetto al bene cui attualmente risulta unito. Gli acquirenti dovranno realizzare a proprie spese e cura il muro divisorio e le spese dovranno suddividersi al 50% tra i confinanti. Parti comuni Le parti comuni sono costituite dalla servitù di passaggio illustrata nella tavola "schema servitù di passaggio" allegata alla CTU. Tale servitù sarà da formalizzare in sede di stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile. Offerta minima Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto, l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 156.774,15. Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 6.000,00. Si precisa che alla data della perizia (16 maggio 2022) l'immobile risultava libero.</p>
---------------------------	---



<p>LOTTO N. 57</p>	<p>Piena proprietà di capannone industriale artigianale siti in Cargeghe, zona industriale Campo Mela, identificato al catasto fabbricati al foglio 8, particella 258 sub 5, cat. D/1, mq 1.252,94 oltre mq 75,02 di uffici e mq 892,10 di cortile e un silos orizzontale coperto per lo stoccaggio di cippato identificato al catasto fabbricati al foglio 8, particella 258, sub 6, cat. C/2, mq 160,15 oltre mq 1.178,92 di cortile.</p> <p>Prezzo base € 223.547,03;</p> <p>Presenza di abusi: L'unità immobiliare in oggetto nel progetto allegato all'ultimo permesso di costruire è rappresentata graficamente separata dalle altre unità immobiliari e contraddistinto come ditta A.I.C.O.</p> <p>Attualmente il capannone è unito con l'altra porzione di capannone distinta nel medesimo progetto a ditta I.S.P.E.S. e alla ditta adiacente A.I.C.O. [magazzino identificato al foglio 8, particella 25, sub 4 (Lotto 56)], attraverso passaggio attualmente chiuso con pannellatura prefabbricata in cls da rimuovere (settima campata a sinistra rispetto all'ingresso). Deve essere realizzato il muro divisorio tra il sub 5 di cui sopra e l'immobile di proprietà I.S.P.E.S. Abuso sanabile.</p> <p>Il valore attribuito dai CTU è calcolato al netto del costo delle opere necessarie a realizzare la parete divisoria rispetto al bene cui attualmente risulta unito. Gli acquirenti dovranno realizzare a proprie spese e cura il muro divisorio e le spese dovranno suddividersi al 50% tra i confinanti</p> <p>Parti comuni Le parti comuni sono costituite dalla servitù di passaggio illustrata nella tavola "schema servitù di passaggio" allegata alla CTU. Tale servitù sarà da formalizzare in sede di stipula dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile.</p> <p>Offerta minima Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto, l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 167.660,27.</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 5.000,00.</p> <p>Si precisa che alla data della perizia (16 maggio 2022) l'immobile risultava occupato da terzi in forza di un contratto di locazione opponibile con scadenza 5 aprile 2023</p>
---------------------------	---

<p>LOTTO N. 58</p>	<p>Piena proprietà di capannone industriale artigianale siti in Cargeghe, zona industriale Campo Mela, identificato al catasto fabbricati al foglio 8, particella 260 sub 1, cat. D/7, mq 2.291,33 oltre mq 1.480,85 di cortile; lastrico solare di copertura del complesso industriale identificato al catasto fabbricati al foglio 8, particella 260, sub 2, cat. F/5, mq 2.291,33.</p> <p>Prezzo base € 347.331,48</p> <p>Presenza di abusi: L'unità immobiliare in oggetto, nel progetto allegato all'ultimo permesso di costruire è rappresentata graficamente separata dalle altre unità immobiliari e contraddistinto come C.B.S.</p> <p>Attualmente il capannone è unito con l'altra porzione di capannone distinta nel medesimo progetto a ditta A.I.C.O. Deve essere realizzato il muro divisorio tra il sub 1 di cui sopra e il magazzino identificato al foglio 8, particella 258, sub 4 (lotto 56). Abuso sanabile.</p> <p>Il valore attribuito dai CTU è calcolato al netto del costo delle opere</p>
---------------------------	---



	<p>necessarie a realizzare la parete divisoria rispetto al bene cui attualmente risulta unito. Gli acquirenti dovranno realizzare a proprie spese e cura il muro divisorio e le spese dovranno suddividersi al 50% tra i confinanti</p> <p>Parti comuni Le parti comuni sono costituite dalla servitù di passaggio illustrata nella tavola “schema servitù di passaggio” allegata alla CTU. Tale servitù sarà da formalizzare in sede di stipula dell’atto notarile di trasferimento dell’immobile.</p> <p>Offerta minima Ai sensi dell’art 571 C.p.c., l’offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto, l’offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 260.498,61.</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 8.000,00. Si precisa che alla data della perizia (16 maggio 2022) l’immobile risultava libero.</p>
--	---

LOTTO N. 59	<p>Piena proprietà di terreni edificabili siti in Cargeghe, zona industriale Campo Mela, identificati: foglio 8, particella 222, mq 2,753; foglio 8, particella 168, mq 426; foglio 8, particella 177, mq 470; foglio 8, particella 231, mq 49; foglio 8, particella 223, mq 277; foglio 8, particella 232, mq 1.357; foglio 8, particella 234, mq 6.628; foglio 8, particella 242, mq 1.311; foglio 8, particella 233, mq 810; foglio 8, particella 167, mq 478; foglio 8, particella 188, mq 184.</p> <p>Prezzo base € 181.224,84;</p> <p>Parti comuni Le parti comuni sono costituite dalla servitù di passaggio illustrata nella tavola “schema servitù di passaggio” allegata alla CTU. Tale servitù sarà da formalizzare in sede di stipula dell’atto notarile di trasferimento dell’immobile.</p> <p>Offerta minima Ai sensi dell’art 571 C.p.c., l’offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto, l’offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 135.918,63.</p> <p>Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 5.000,00. Si precisa che alla data della perizia (16 maggio 2022) i terreni risultavano liberi.</p>
--------------------	---

AVVISA

- a. che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura con allegate le planimetrie catastali –redatta dai C.T.U. incaricati, Arch. Elisabetta Mattu, Dott. Agr. Angelo Cincotti e Geom. Salvatore Scanu a cui si rinvia per una più precisa



descrizione degli immobili in vendita e con il più ampio e integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi/difformità sanabili e/o non sanabili, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, agibilità, ecc; l'elaborato peritale potrà/dovrà essere consultato dall'offerente su supporto cartaceo presso lo studio di uno dei curatori della procedura, o mediante accesso ai sito Internet: www.astegiudiziarie.it e www.sassari.astagiudiziaria.com; 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

- b. 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 quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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;
- c. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- d. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura ma gli onorari del Notaio incaricato per l'espletamento di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- e. ogni eventuale adempimento necessario ad eliminare le irregolarità urbanistiche, quand'anche dovessero richiedere l'esecuzione materiale di opere, nonché di progettazione e presentazione degli elaborati e delle domande ad enti e/o autorità, graverà esclusivamente in capo alla parte aggiudicataria, che dovrà porlo in essere a proprie integrali cure e spese. L'offerente/aggiudicatario, sin d'ora, irrevocabilmente libera l'amministrazione fallimentare



da ogni onere, adempimento e responsabilità in merito, anche per l'ipotesi in cui le richieste sanatorie non avessero esito positivo, accollandosi sin da ora la relativa alea e liberando l'amministrazione fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.

- f. l'offerente/aggiudicatario accetta espressamente, laddove non fossero presenti, l'inesistenza di certificati di abitabilità/agibilità; a tal fine esonera l'amministrazione fallimentare dalla produzione degli stessi, liberandola da ogni responsabilità al riguardo.
- g. l'amministrazione fallimentare, inoltre, evidenzia che non è stata effettuata alcuna caratterizzazione dei terreni e/o fabbricati da parte degli enti competenti ovvero dalla società fallita e di non potere, pertanto, escludere la presenza di rifiuti speciali nonché la presenza di materiale nocivo e/o di contaminazione. La presenza o comunque l'eventuale scoperta, anche successiva alla vendita, di rifiuti, di materiale nocivo e/o inquinante o di contaminazione in atto, anche se occulto, quand'anche dovesse incidere sul godimento del bene e/o anche inibirne, in tutto o in parte, la destinazione e seppur dovesse comportare oneri e costi di smaltimento, a norma di legge ed anche se superiore al prezzo di aggiudicazione, non darà diritto all'aggiudicatario di avanzare alcuna pretesa, diritto o credito né richiesta di risoluzione così come di riduzione del prezzo e/o risarcimento del danno verso l'amministrazione fallimentare, che è sin d'ora irrevocabilmente liberata da ogni responsabilità, spesa e costo; l'aggiudicatario, quindi, non potrà in alcun caso opporsi alla stipulazione del rogito notarile né sospendere o differire il pagamento del saldo prezzo. Sarà interamente a carico dell'aggiudicatario tanto l'effettuazione della caratterizzazione quanto l'esecuzione di tutti gli eventuali interventi necessari alla bonifica, al ritiro e/o allo smaltimento di qualunque materiale e/o bene che verrà rinvenuto all'interno dell'unità immobiliare e/o ad essa adiacente; sarà quindi a totale carico e onere dell'aggiudicatario la messa in sicurezza ed al ripristino ambientale, nel rispetto di tutte le vigenti normative, senza poter per ciò avanzare alcuna pretesa, diritto, credito, rivalsa, indennizzo o risarcimento ed alcuna azione giudiziale verso l'amministrazione fallimentare. L'Offerente/Aggiudicatario, nell'accettare e fare proprio il presente Disciplinare, si accolla ogni alea in proposito.

CONDIZIONI DELLA VENDITA



- i prezzi sopra indicati sono da ritenersi oltre l'imposta sul valore aggiunto, laddove dovuta;
- il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- l'immobile, salvo il caso (che, se sussistente, sarà indicato nel bando di vendita) in cui sia occupato da un terzo con titolo non opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare;
- la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese. L'atto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare ed a spese dell'aggiudicatario.

VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA

- gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta ai curatori fallimentari che provvederanno direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite all'immobile saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio di uno dei curatori **entro le ore 13,00 del giorno 21/02/2024**. Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome dei curatori, il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il giorno fissato per la vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposto sulla busta. Il curatore, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di apertura della gara;



- l'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, eccetto nel caso di offerta per persona da nominare o il caso di procura notarile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata alla domanda. Se l'offerente è una persona giuridica, o comunque un ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, il nome del legale rappresentante;
 - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se si tratta di persona fisica. Se l'offerente è una società o un ente dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata e idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonché fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura nello stesso esperimento di vendita, potrà formulare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- all'offerta dovrà essere allegato il versamento del seguente deposito: 10% del prezzo offerto per cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, mediante assegno



circolare non trasferibile intestato al “**FALL. N. 37/2019**”. Ove l’offerta riguardi più beni ai sensi di quanto sopra indicato, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al bene di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;

- l’offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all’acquisto del bene restando piena facoltà del Giudice impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi ai sensi dell’art. 108 l.f.;
- in caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.

DELIBERAZIONE SULL’OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- Il giorno **22/02/2024 alle ore 9.30** e seguenti i curatori provvederanno presso lo studio notarile Dott. Manlio Pitzorno, sito in Sassari nella Viale Umberto, 59/61, ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il loro studio;
- In caso di unica offerta, se essa risulta pari o superiore al 75% del prezzo stabilito, si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente;
- In caso di pluralità offerte valide si procederà a gara sulla base dell’offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall’apertura della gara o dall’offerta immediatamente precedente. In ogni caso l’aumento non potrà essere inferiore all’importo indicato nel presente avviso. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione;
- Se la gara non potesse avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, il curatore pronuncerà l’aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo l’offerta in base all’annotazione del giorno e dell’ora effettuata dal curatore o da un suo delegato sulla ricevuta che rilascerà al momento della presentazione dell’offerta;



- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso;
- L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. Non si applica l'art. 107 comma quarto l.f.;
- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli onorari del Notaio relativi all'attività resa in occasione della predisposizione del verbale di apertura delle buste, del verbale della gara fra gli offerenti e di aggiudicazione. L'aggiudicatario è inoltre tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri anche notarili, diritti, imposte, oltre Iva se dovuta, nelle mani dei curatori tramite assegno circolare non trasferibile intestato al **"FALL. N 37/2019"** ovvero mediante bonifico da effettuare sul conto corrente bancario acceso a nome del suddetto fallimento aventi le seguenti coordinate bancarie IBAN IT62U0101517200000070634540. Le spese vive relative alle cancellazioni dei gravami sono a carico della procedura fallimentare, mentre gli oneri notarili relativi alle medesime cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE) se necessaria;
- All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- Il verbale delle operazioni di vendita redatto dal notaio verrà depositato a cura dei curatori nel fascicolo della procedura in forma elettronica ai sensi dell'art. 107 L.F., informando contestualmente il Comitato dei Creditori.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI

- In caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato al fallimento, ovvero, su indicazione dei curatori, mediante consegna al medesimo di assegno circolare non trasferibile intestato al **"FALL. N. 37/2019"**. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a



titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e spese, comunicato dai curatori fallimentari, anche in via sommaria. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione al curatore al fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.

- Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **FALL. N. 37/2019** o, ad indicazione dei curatori, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare.
- L'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura.

PUBBLICITÀ

Della vendita i curatori dovranno dare idonea pubblicità.

In tutti i casi mediante

- a) inserzione a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche
- b) pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.sassari.astagiudiziaria.com;
- c) pubblicazione, per estratto, sul quotidiano "La Nuova Sardegna", nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale;
- d) affissione all'immobile di un cartello con la dicitura "vendesì" e l'indicazione della sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) ed i recapiti dei curatori o del suo ausiliario;



- e) Inoltre, nei casi di immobili di particolare valore e/o pregio, a discrezione dei curatori e previa acquisizione del relativo parere del comitato dei creditori, mediante pubblicazione su quotidiani locali e/o nazionali di un avviso contenente in modo sintetico le informazioni relative alla vendita.

La pubblicità dovrà essere effettuata almeno trenta giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione sullo stato di occupazione, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del curatore fallimentare, nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile, presenza di abusi sanabili/non sanabili.

Copia dell'avviso di vendita deve essere notificata dai Curatori ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ., ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Maggiori informazioni potranno essere richieste ai curatori:

Dott. Efisio Mereu, Via Satta 104, Cagliari – Tel 070.402420 mail efisio.mereu@tiscali.it

Dott. Armando Meloni, Via Stintino n. 6, Sassari – Tel 079239900, mail armando@armandomeloni.it

Sassari lì, 04/12/2023

Il Giudice Delegato

Dott.ssa G.M. Mossa

