

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

FALLIMENTO N. 24/2019

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Giovanni Nicola Dettori, con studio in Olbia, Via Vignola n. 18, tel. 078957298, fax: 0789 600152, email: dettori@dtvcommercialisti.it, pec: f24.2019tempiopausania@pecfallimenti.it, in qualità di Curatore del Fallimento n. 24/2019 nominato con Sentenza del Tribunale di Tempio Pausania del 01/03/2019,

AVVISA

che **il giorno 20/11/2024 alle ore 16:00** e seguenti presso il suo studio sito in Olbia, Via Vignola n. 18, procederà alla

VENDITA

dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO n. 1, proprietà pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) pro indiviso del terreno ubicato nel Comune di Olbia, Località San Nicola, distinto al Catasto Terreni al Foglio 30, Mappale 9465, Qualità pascolo, Classe 3, di superficie pari a 726 mq, ricadente in Zona C (zona residenziale di espansione speciale del Piano di Fabbricazione di Olbia), oggetto di Piano di Lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n°76 del 04/08/2004 e di Convenzione Urbanistica Rep. 2655 del 11/11/2008.

Prezzo base: 64.400,00 euro (sessantaquattromilaquattrocento,00) oltre oneri fiscali di legge;

Rilancio minimo: In caso di gara ex art 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a 2.000,00 euro (duemila,00).

COERENZE E REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Si rimanda integralmente alla perizia predisposta dall'Ing. Andrea Marrosu e depositata in atti.

Si ricorda che l'aggiudicatario potrà essere chiamato al pagamento dei contributi condominiali, ove dovuti, relativi solamente all'anno in corso e a quello precedente, con riferimento alla data dell'atto notarile.

Il compendio immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima del Perito.

Pertanto, l'offerente, con la partecipazione alla vendita, dichiara di aver preso visione della perizia estimativa, alla quale si fa pieno ed integrale riferimento, relativa ai beni oggetto di vendita con il presente avviso.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e di osservanza delle norme urbanistiche e in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare nullità ex art. 46, comma 6, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85", *cioè depositare domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.*

Rimane onerata, altresì, la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità.

La vendita forzata 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 - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli oneri reali per le esecuzioni degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia ambientale) rimarranno a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

Inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente al Lotto. La Procedura è esonerata dalla garanzia per vizi e per mancanza di qualità del Lotto intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è attualmente libero.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere presentata, presso lo Studio del Curatore in Olbia, via Vignola n. 18 entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita. L'Offerta, munita di marca da bollo 16,00 euro, dovrà essere presentata in busta chiusa. Tale plico dovrà recare, all'esterno, la seguente dicitura: "Tribunale di Tempio Pausania Fallimento n. 24/2019 - Data e Ora ASTA".

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (per persona da nominare), deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Tempio Pausania

Fallimento n. 24/2019” che dovrà essere inserito nella busta medesima.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, un indirizzo di posta elettronica certificata (pec) dove ricevere ogni eventuale comunicazione futura e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile il quale potrà presentarsi all’udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). 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 minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- fotocopia di valido documento di identità dell’offerente;
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- l’indicazione del prezzo offerto, pari o superiore al prezzo base;
- eventuale richiesta, ove applicabile, di tassazione calcolata sul “prezzo valore” o di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
- dichiarazione di *“essere edotto sui contenuti dell’avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale e dispensare esplicitamente la Procedura dal produrre la eventuale certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e/o la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”*.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno e all’ora fissati per la vendita presso lo studio del Curatore fallimentare, alla presenza di questi e degli offerenti, si procederà all’apertura delle buste, all’esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell’art. 573 c.p.c. l’aumento minimo sarà di 2.000,00 euro (duemila).

Si precisa che:

- In caso di unica offerta presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all’offerente anche in caso di sua mancata presenza all’udienza fissata.
- In presenza di più offerte presentate per quel lotto, si farà luogo ad una gara sulla base dell’offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall’offerente non presente, e il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto l’offerta più vantaggiosa (nell’individuare l’offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l’offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, o quella presentata prima).

- In ogni caso, l'offerente ha diritto all'aggiudicazione provvisoria se l'offerta è pari almeno al prezzo base.
- Decorsi 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione provvisoria, qualora non pervenga al Curatore fallimentare una offerta migliorativa ed irrevocabile di almeno il 20% del prezzo di aggiudicazione provvisoria (l'offerta deve essere presentata con le caratteristiche di cui al presente regolamento, accompagnata da assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto), l'aggiudicazione diverrà definitiva ed il Curatore, mediante comunicazione pec, ne darà notizia all'aggiudicatario. Nel caso di ricezione di offerta migliorativa, il Curatore fisserà, entro 15 (quindici) giorni una gara tra l'aggiudicatario provvisorio ed il/i nuovo/i offerente/i. Di tale data ed ora il Curatore provvederà a darne notizia ai partecipanti a mezzo pec. La nuova asta sarà regolata dalle disposizioni del presente regolamento.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva con assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Tempio Pausania Fallimento n. 24/2019" o mediante bonifico bancario sul conto della procedura.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Curatore ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel termine di sette giorni prima della data di stipula del rogito notarile l'aggiudicatario dovrà versare a mani del Notaio, che dovrà tempestivamente indicargli l'importo e l'ammontare relativo alle spese (quali imposte, spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale incluse le spese notarili e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli).

Una volta versato il prezzo e le spese sopra indicate, il Curatore provvederà a fissare, presso il Notaio, l'atto di compravendita alle condizioni sopra riportate.

In caso di ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento potrà essere effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Tempio Pausania Fallimento n. 24/2019" o mediante bonifico bancario sul conto della procedura.

All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato a titolo di cauzione.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli avverrà ai sensi dell'art. 108 L.F. previa emissione da parte del G.D. di decreto che ordini la cancellazione dei gravami iscritti e che verranno individuati dal Notaio rogante. La cancellazione avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario.

ATTO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

La stipula dell'atto di trasferimento del Lotto avverrà a rogito del Notaio che verrà individuato dal Curatore; gli onorari notarili e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario definitivo.

PUBBLICITÀ

Della vendita si darà pubblica notizia a mezzo:

- Inserzione sul PVP (Portale Vendite Pubbliche) ex art.490 comma 1 c.p.c.;

- Pubblicazione, almeno 30 prima e fino al giorno dell'eventuale vendita, sul sito internet: www.ivgtempiopausania.it, www.tempiopausania.astagiudiziaria.com e www.astagiudiziaria.com;
- Pubblicazione per estratto sul quotidiano “La Nuova Sardegna”, almeno 30 giorni prima della data fissata per la presentazione dell’offerta.

VISITE ED INFORMAZIONI

Per concordare i tempi dell'eventuale visita contattare lo studio del Curatore fallimentare Dott. Giovanni Nicola Dettori al numero di telefono 078957298 o alla mail dettori@dtvcommercialisti.it o a mezzo pec della procedura f24.2019tempiopausania@pecfallimenti.it.

Copia del presente avviso di vendita verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori aventi privilegio speciale immobiliare.

Olbia 02/10/2024

Il Curatore fallimentare
Dott. Nicola Dettori