



TRIBUNALE DI NUORO
Sezione fallimentare

Fallimento N° 13/2014

AVVISO DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
E REGOLAMENTO

I Curatori del Fallimento n° 13/2014, dott.ssa Agnese Cau e dott.ssa Viviana Ferri, dichiarato con sentenza del Tribunale di Nuoro in data 12.05.2014, in esecuzione del Programma di Liquidazione ove sono state stabilite le modalità di vendita dei beni immobili di pertinenza della procedura, approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato in data 05.11.2015 e successiva integrazione in data 24.09.2024.

Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015 e gli artt. 107 e 108 l.f.,

rendono noto

che il giorno **26 NOVEMBRE 2024** alle ore **16:30** presso lo studio del Curatore dott.ssa Agnese Cau, in Cagliari, Via Vincenzo Monti, n° 31, si procederà alla vendita dei lotti, nel proseguo meglio descritti, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dei seguenti beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare n° 13/2014:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ALIENAZIONE E PREZZO BASE

COMUNE DI ARZACHENA – Località La Conia

Lotto 1 - Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione situato in Località La Conia edificato su area distinta al N.C.T. al Foglio 17 particella 3.931 (ex particella 3.735) di 1.001 mq..

L'immobile è sito in comune di Arzachena Località "La Conia" – Cannigione, all'interno del piano di lottizzazione "Li Capracci" in zona urbanistica B2. E' situato in una zona distante un centinaio di metri dal mare, panoramica e perfettamente urbanizzata (presenti: impianto illuminazione pubblica; rete fognaria acque bianche ed acque nere; condotte per l'acqua potabile, rete di distribuzione dell'energia elettrica e la rete telefonica). Individuato come "Fabbricato B" del complesso immobiliare realizzato nel lotto urbanistico che lo ospita è, come da progettazione approvata, distribuito su di tre livelli fuori terra. Il fabbricato non risulta essere ultimato come meglio descritto nella Consulenza Tecnica agli atti. Superficie totale (piano interrato; piano terra; piano primo) di mq. 621,19.

PREZZO BASE	€	1.143.700,00
Offerta minima	€	857.775,00
Rilancio minimo in ipotesi di gara	€	50.000,00

COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO

Lotto 2 - Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in Via Lorenzo Bernini s.n.c. distinta al C.U. al Foglio 234 particella 1.461 sub 2. Piano T-1, cat. A/2, classe 1, vani 4,5, sup.cat. 84 mq; Rendita catastale Euro 569,39. Abusi sanabili.

Villetta inserita in un condominio composto da sei unità abitative situato in zona semicentrale dell'abitato di Loiri Porto San Paolo. Si articola su di due livelli fuori terra, composto da piccola veranda d'accesso, un ingresso pranzo soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, due camere da letto ed un bagno; fanno parte della villetta due loggiati, uno retrostante ed uno laterale, un lastrico solare accessibile mediante scala esterna ed un piccolo giardino situato nel retro dell'immobile. Diffformità sanabili con accertamento di conformità.

PREZZO BASE	€	182.400,00
Offerta minima	€	136.800,00
Rilancio minimo in ipotesi di gara	€	9.000,00

Lotto 3) - Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in via Lorenzo Bernini s.n.c. distinta al C.U. al Foglio 234 particella 1.461 sub 5. Piano T, cat. A/2, classe 1, vani 4, sup.cat. 78 mq; Rendita catastale Euro 506,13. Abusi sanabili.

Villetta inserita in un condominio composto da sei unità abitative situato in zona semicentrale dell'abitato di Loiri Porto San Paolo. Si articola su unico livello fuori terra, composto da piccola veranda d'accesso, un ingresso pranzo soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, due camere da letto ed un bagno; fanno parte della villetta due loggiati, uno retrostante ed uno laterale ed un giardino. Diffformità sanabili con accertamento di conformità.

PREZZO BASE	€	173.200,00
Offerta minima	€	129.900,00
Offerta in aumento	€	8.500,00

COMUNE DI BUDONI

Lotto 4) Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione situata in Località Ottiolu distinta al C.U. al Foglio 6 particella 552 sub 1. Piano S1-T, cat. A/3, classe 2, vani 5, Sup. cat. 196 mq.; Rendita catastale Euro 309,87. Abusi sanabili e non sanabili.

Villetta articolata su di due livelli di cui uno fuori terra, situata in zona periferica al nord dell'abitato di Budoni denominata "Porto Ottiolu". Accesso dalla strada comunale denominata Via dei Giacinti; piano terra composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, veranda esterna; piano interrato composto da ampio ambiente destinato ad ingresso, pranzo soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, tre camere, un bagno e due ripostigli. Presenti abusi sanabili con accertamento di conformità e abusi non sanabili con demolizioni e ripristino della situazione progettuale, come precisato dal Consulente Tecnico.

PREZZO BASE	€	43.200,00
Offerta minima	€	32.400,00
Offerta in aumento	€	2.000,00

COMUNE DI SAN TEODORO

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in località denominata "Stazzu di Mezzu" distinta al C.U. al Foglio 16 particella 1.536 sub 28. Piano 1, cat. A/3, classe 3, vani 3,5, sup. cat. 65 mq., Rendita Catastale Euro 253,06. Abusi sanabili e non sanabili.

Villetta inserita in un condominio situato in zona periferica sita ad ovest dell'abitato di San Teodoro denominata "Stazzu di Mezzu"; si articola su di due livelli fuori terra ed è composta al piano terra dal solo cortile di collegamento con la stradella pedonale e condominiale e, mediante una rampa di scale, si arriva ad una veranda d'accesso, quindi ad un ingresso pranzo soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, due camere da letto e un bagno.

PREZZO BASE	€	112.700,00
Offerta minima	€	84.525,00
Offerta in aumento	€	5.000,00

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in località denominata "La Silvaredda" distinti al C.U. al Foglio 17 particella 4.697 sub 11-12-13-14 (ex sub 1). Abusi sanabili e non sanabili. Piano S1-T-1, cat. A/2 (sub 11), classe 7, vani 6,5, sup. cat. 124 mq., Rendita Catastale Euro 553,90; cat. C/6 (sub 12), classe 4, sup.cat. 21 mq.; Rendita catastale Euro 61,97; cat. C/6 (sub 13), classe 1, sup.cat. 12 mq., Rendita Catastale Euro 29,13; cat. C/6 (sub 14), classe 1, sup. cat. 15 mq., Rendita catastale Euro 36,41.

Villetta inserita in un condominio situato in una zona semicentrale sita ad Est dell'abitato di San Teodoro denominata La Silvaredda. L'accesso al condominio avviene mediante un cancello carrabile ed uno pedonale posti nella Via Silvaredda. L'immobile si articola su di tre livelli di cui due fuori terra. Fanno parte del lotto anche una cantinola, un posto auto scoperto ed un ampio posto auto coperto da una struttura lignea con incannucciato.

PREZZO BASE	€	258.700,00
Offerta minima	€	194.025,00
Offerta in aumento	€	12.000,00

COMUNE DI BUDONI

Lotto 7) in lotto unico, quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione ad uso residenziale facente parte di un complesso composto da quattro corpi di fabbrica con accesso dalla strada comunale Budoni-Brunella, distinti al C.U. al foglio 11 Mappale 1023 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 8.

PREZZO BASE	€	257.000,00
Offerta minima	€	192.750,00
Offerta in aumento	€	12.000,00

DATA DELLA VENDITA

La vendita si terrà il giorno **26 NOVEMBRE 2024** alle ore **16:30** presso lo studio del Curatore dott.ssa Agnese Cau, in Cagliari, Via Vincenzo Monti, n° 31.

DEPOSITO OFFERTE

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, da intendersi irrevocabili ex art. 1329 c.c., dovranno pervenire entro il giorno **25 novembre 2024 ORE 13:00**, in busta chiusa presso lo studio del Curatore dott.ssa Agnese Cau, Via Vincenzo Monti, n° 31 Cagliari.

Le offerte dovranno essere presentate secondo le modalità e nei termini indicati nel regolamento di vendita, del quale si dovrà prendere visione e comunicare l'accettazione. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata.

Per le pratiche di sanatoria da avviare e per tutti gli incombeni edilizi, urbanistici e tecnici si fa riferimento a quanto indicato dal C.T.U. dott. ing. Marco Dettori nella consulenza tecnica agli atti della procedura.

APERTURA BUSTE E AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **26 novembre 2024 ore 16:30** presso lo studio del Curatore dott.ssa Agnese Cau, in Cagliari, Via Vincenzo Monti, n° 31, alla presenza degli offerenti che dovranno partecipare.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione, mentre in caso di pluralità di offerte validamente presentate si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti presenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta con rilancio minimo con in precedenza esposto per singolo lotto.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione e degli oneri di trasferimento, dedotta la cauzione, dovrà avvenire in unica soluzione entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena l'incameramento della cauzione stessa.

Stipula dell'atto di vendita davanti al Notaio individuato dalla curatela con pagamento contestuale delle spese notarili e di tutte le altre spese connesse al trasferimento della proprietà.

Copia della relazione di stima redatta dal dott. ing. Marco Dettori, del regolamento di vendita e maggiori informazioni sul portale delle vendite pubbliche, sui siti www.astegiudiziarie.it; www.reteaste.it;

www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it, relativi alle aste fallimentari del Tribunale di Nuoro e www.fallimentinuoro.com o presso il Curatore dott.ssa Agnese Cau tel. 070493149. Custode IVG tel. 079630505.

Nuoro, 14.10.2024

REGOLAMENTO DELLA VENDITA

La vendita dei beni immobili di pertinenza del fallimento n° 13/2014 avverrà nei seguenti termini:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore **entro le ore 13,00 del giorno 25 novembre 2024**. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata.

- Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome del Curatore, 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 aperture della gara;

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno contenere al loro interno:

- 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 tratti 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto 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 "Fallimento IL GABBIANO IMMOBILIARE s.r.l.- n. 13/2014". Tale deposito cauzionale sarà imputato in conto prezzo in caso di aggiudicazione, mentre sarà incamerato, a titolo di penale, in caso di mancato versamento del saldo prezzo. La mancata costituzione nei termini richiesti determinerà l'esclusione automatica dalla gara;
- copia del regolamento di vendita al quale l'acquirente dovrà assoggettarsi, debitamente sottoscritto per adesione in ogni sua pagina anche se, in ogni caso, la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione dello stesso regolamento.
- 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.

2) I beni immobili di cui sopra sono meglio individuati e descritti nella relazione di stima agli atti della procedura con allegate le planimetrie catastali – redatta dal C.T.U. incaricato, dott. ing. Marco Dettori, 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 sanabili e/o non sanabili, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Detto elaborato peritale dovrà essere consultato dall'offerente su supporto cartaceo presso lo studio del Curatore della procedura, o mediante accesso sul sito Internet: <http://www.astegiudiziarie.it>.

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 e eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

Si precisa:

- ✓ 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, 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;
- ✓ che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- ✓ che 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 o altro incaricato per l'espletamento di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ che 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 cura 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.
- ✓ che 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.

3) 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 busta contenente l'offerta al momento della ricezione.

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..

- 4) Dell'esito dell'aggiudicazione verrà data comunicazione al soggetto aggiudicatario, qualora non presente mediante posta elettronica certificata al recapito indicato nell'offerta stessa.

Verrà data comunicazione, altresì, a mezzo Pec e-mail ai soggetti offerenti risultati non aggiudicatari e non presenti, con avviso di restituzione del deposito cauzionale.

- 5) Il Curatore provvederà, il giorno successivo all'aggiudicazione, ad informare il giudice Delegato, per quanto di competenza, depositando in cancelleria la documentazione relativa alla vendita ai sensi dell'art. 107 l.f..

- 6) La presentazione dell'offerta, anche nel caso di unico offerente, non dà diritto all'aggiudicazione definitiva. Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata agli organi della procedura in conformità agli artt. 107 e 108 l.f. e, pertanto, il Curatore potrà sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

- 7) In caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "FALLIMENTO IL GABBIANO IMMOBILIARE S.R.L. – n. 13/2014", ovvero mediante bonifico bancario da effettuare sul conto corrente bancario acceso a nome del suddetto fallimento le cui coordinate verranno comunicate dal Curatore.

Gli oneri notarili, diritti, imposte e spese di vendita, dovranno essere pagati al Notaio rogante, con le modalità da questi indicate, prima del rogito.

Le spese vive relative alle cancellazioni dei gravami sono a carico della procedura fallimentare, mentre gli oneri notarili o di altro incaricato 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 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 a fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.

- 8) 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 fallimento IL GABBIANO

IMMOBILIARE S.R.L. n. 13/2014” o, ad indicazione del curatore, 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.

- 9) L’atto di trasferimento verrà effettuato presso un Notaio individuato dalla curatela. Le imposte e tasse di legge e tutte le spese relative alla vendita, ivi comprese le spese per adempimenti catastali e simili e gli onorari e diritti spettanti al Notaio che redigerà l’atto saranno a carico dell’aggiudicatario.
- 10) Le dichiarazioni contenute nel verbale di vendita dovranno essere riprodotte nell’atto di cessione per farne parte integrante e sostanziale, salvi gli adattamenti di forma che il Notaio rogante riterrà opportuni.
- 11) Eseguita la vendita, il Giudice Delegato emetterà il decreto con il quale viene ordinata la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, gravanti sul bene della Il Gabbiano Immobiliare s.r.l. in fallimento, da eseguirsi a cura del notaio rogante o altro incaricato, i cui onorari saranno a carico dell’aggiudicatario.
- 12) Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C., né sollecitazione al pubblico risparmio.
- 13) Gli interessati all’acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediate esplicita richiesta al Custode I.V.G., che provvederà a far visitare l’immobile all’interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente formulare la propria offerta.

PUBBLICITÀ

Si procederà alla pubblicazione di un estratto dell’avviso di vendita, per una volta, sul quotidiano “La Nuova Sardegna”, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti www.astegiudiziarie.it; www.reteaste.it; www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it e www.fallimentinuoro.com nei termini di 30 giorni prima della data di deposito delle offerte.

Nuoro li, 14.10.2024

I Curatori
Dott.ssa Agnese Cau



Dott.ssa Viviana Ferri

