



TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione fallimentare

Fallimento n. 18/2006 “ANDREA & PIETRO LORENZO F.LLI SPEZIGA” e SOCI

Giudice Delegato: **Dott.ssa Giovanna Maria Mossa**

Curatore: **Dott.ssa Elena Catelan**

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Giovanna Maria Mossa,

- vista l'istanza del curatore del fallimento,
- visti gli artt. 105 e 107, L. Fall;
- vista la perizia di stima redatta dal Tecnico, Geom. Gian Franco Ruzzeddu;
- visto l'atto di divisione del Notaio, Dott. Andrea Porqueddu del 26.05.2011 Rep. 11417 Racc. n. 8328 Reg. a Sassari il 27.05.2011 n. 4600 R.G. n. 8206 R.P. n. 425;
- vista la perizia di stima redatta dal Tecnico, Geom. Antonio Roberti;
- vista la soppressione dei Lotti 6, 7 e 9 e la costituzione dei nuovi lotti 13, 14, 15 e 16;

ORDINA

la vendita senza incanto ed al migliore offerente dei seguenti beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO n. 13. Locale deposito sito nel Comune di Porto Torres (SS) con accesso da Viale Delle Vigne n. 10 al piano primo sottopiano del fabbricato condominiale, Via Principe di Piemonte n. 74 angolo Viale Delle Vigne, composto da un vano della superficie lorda di mq. 410 circa, distinto al C.U. al Foglio 6 particella n. 1581 sub. 26, categoria C/2 e area scoperta confinante della superficie lorda di mq 133 circa, distinta al C.U. al Foglio 6 particella 1582 sub. 8, categoria F/1 (piena proprietà).

Stato del bene: libero.

Valore di stima: euro 303.258,00 (trecento tremila duecento cinquantotto/00)



Prezzo base: euro 99.375,00 (novantanovemila trecento settantacinque/00)
Offerta minima: euro 49.688,00 (quaranta novemila seicento ottantotto/00)
Aumento minimo: euro 5.000,00 (cinquemila/00)

LOTTO n. 14. Ufficio sito nel Comune di Porto Torres (SS) avente ingresso al piano terreno dalla Via Principe di Piemonte n. 74/a, composto da tre vani, ripostiglio e wc, superficie lorda mq. 76,10, distinto al N.C.E.U. al Foglio 6 particella n. 1581 sub. 27 categoria A/10, e area scoperta confinante fronte locale della superficie lorda di mq. 11 circa, distinta al C.U. al Foglio 6 particella 1582 sub. 10, categoria F/1, e area scoperta confinante a sinistra del locale della superficie lorda di mq. 6 circa, distinta al C.U. Foglio 6 particella n. 1582 sub. 11, categoria F/1 (piena proprietà).

Stato del bene: locato ad uso ambulatorio veterinario.
Valore di stima: euro 115.085,00 (cento quindicimila e ottantacinque /00)
Prezzo base: euro 38.700,00 (trentottomila settecento/00)
Offerta minima: euro 19.350,00 (diciannovemila trecento cinquanta/00)
Aumento minimo: euro 2.000,00 (duemila/00)

LOTTO n. 15. Area scoperta con accesso da Via Principe di Piemonte 74 della superficie catastale di mq. 315, distinta al C.U. al Foglio 6 particella n. 1549 subalterno 26, categoria F/1 (proprietà ½ pro-indiviso) e area scoperta con accesso da Via Principe di Piemonte 74 della superficie lorda di mq. 191, distinta al C.U. al Foglio 6 particella n. 1582 sub. 5, categoria F/1 (piena proprietà).

Stato del bene: libero.
Valore di stima: euro 38.456,00 (trentottomila quattrocento quarantasei /00)
Prezzo base: euro 13.000,00 (tredicimila/00)
Offerta minima: euro 6.500,00 (seimila cinquecento/00)
Aumento minimo: euro 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO n. 16. Area scoperta con accesso da Viale Delle Vigne n. 10, della superficie catastale di mq. 76, distinta al C.U. al Foglio 6 particella n. 1582 subalterno 3, categoria F/1, fronte strada (piena proprietà).

Stato del bene: libero.
Valore di stima: euro 5.548,00 (cinquemila cinquecento quarantotto /00)
Prezzo base: euro 1.900,00 (mille novecento/00)
Offerta minima: euro 950,00 (novecento cinquanta/00)
Aumento minimo: euro 200,00 (duecento/00)

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima che devono essere consultate dall'offerente e disponibili sui siti internet e la vendita dei beni avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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;

RELATIVAMENTE ALLA VENDITA SENZA INCANTO AVVERTE

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio Manlio Pitzorno, entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per l'asta, come meglio specificato nell'Avviso di Vendita. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, l'indirizzo dello studio notarile presso il quale dovrà essere recapitata l'offerta e la data della vendita, con la dicitura "Asta del (data)". Nessun'altra indicazione, né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
2. l'offerta, da redigersi in lingua italiana, dovrà contenere:
 - a) l'apposizione della marca da bollo da 16,00 euro;
 - b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il compendio immobiliare (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, **salvo che l'offerta sia presentata da un Avvocato "per persona da nominare"**), il quale dovrà anche presentarsi davanti al Notaio il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero se trattasi di società il certificato del registro delle imprese **o visura camerale** da cui risultino i poteri, nonché le generalità del "titolare effettivo" della società in oggetto (persona fisica che direttamente o indirettamente in ultima istanza, possiede o controlli la suddetta società, attraverso il possesso o il controllo diretto o indiretto di una percentuale sufficiente delle partecipazioni al capitale sociale o dei diritti di voto in seno a tale entità giuridica, anche tramite azioni al portatore o detengano una percentuale di capitale corrispondente al venticinque per cento più uno di partecipazione



- al capitale sociale o che esercitino in altro modo il controllo sulla direzione di un'entità giuridica);
- c) l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, che sarà utilizzato per l'invio di tutte le comunicazioni successive alla vendita;
 - d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;
 - f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **comunque non superiore a novanta giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima.
3. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento n° 18/2006, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 4. l'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice di impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi, ai sensi dell'art. 108 L.F;
 5. in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.;
 6. se l'offerta è superiore al prezzo base aumentato di un quinto il curatore, informato il Giudice Delegato, potrà ritenere accolta l'offerta;
 7. le offerte presuppongono la conoscenza integrale delle perizie in atti, dello stato urbanistico/edilizio dei beni e la partecipazione non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
 8. le cauzioni verranno restituite, senza alcun aggravio per interessi di sorta, mediante la restituzione del medesimo assegno circolare ai soggetti non aggiudicatari, nella data fissata per l'esame delle offerte.
 9. la cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, sin da ora convenuta come irriducibile, nei casi contemplati nell'avviso di vendita o ai sensi di legge, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo.



10. nel caso di offerte “per persona da nominare”, l’Avvocato che risulti aggiudicatario dovrà far pervenire al Notaio dott. Manlio Pitzorno, entro e non oltre 3 (tre) giorni dalla data dell’asta:
 - a. la dichiarazione di nomina, per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
 - b. la procura a lui conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata in data antecedente a quella dell’asta;
11. le offerte saranno dichiarate inefficaci:
 - a. se pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
 - b. se inferiori al prezzo minimo stabilito nel presente avviso di vendita;
 - c. se non accompagnate dalla cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità sopra stabilite;
12. qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo minimo, la stessa sarà senz’altro accolta;
13. qualora siano presentate più offerte per lo stesso lotto, il Notaio inviterà gli offerenti ad una gara, partendo dal maggiore dei prezzi proposti, con i rilanci minimi previsti, come meglio sopra precisato per i lotti posti in vendita e l’aggiudicazione sarà a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto;
14. se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato l’offerta più alta, ovvero a parità di prezzo all’offerente che ha indicato un termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari inferiore ed a parità di condizioni a chi ha presentato l’offerta per primo;
15. l’immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come indicate nelle perizie di stima, agli atti della procedura, alle quali si fa completo riferimento e richiamo;
16. la Curatela, in ogni caso, potrà sospendere la vendita ove pervenga nel termine perentorio di dieci giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, una offerta migliorativa, non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ai sensi dell’art. 107, comma quarto, l.f.. In tutti i casi, nessuna pretesa a titolo di danno, di indennizzo, di rimborso né per qualsiasi diverso titolo o ragione potrà essere avanzata alla Procedura;
17. in caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e di tutte le altre spese relative alla cessione del compendio immobiliare (spese e onorari notarili per la



stipula del contratto di cessione, della sua trascrizione e della presentazione di pratiche preliminari alla stipula dell'atto e dell'eventuale compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche ecc.), fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che resteranno a carico della procedura fallimentare;

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI

Il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani dello Studio del Notaio Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla società fallita entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore ai 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione, intestato a **"Fallimento n. 18/2006"**. Se l'offerta non conterrà l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico, comprese le spese ed i compensi notarili per l'atto di compravendita. L'importo delle spese, in funzione del prezzo definitivo di aggiudicazione, sarà comunicato dai Curatori, dopo l'aggiudicazione a mezzo lettera raccomandata A.R., ovvero tramite PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare ai Curatori, alla pec del fallimento f18.2006sassari@pecfallimenti.it, nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione;

Saranno del pari a carico dell'aggiudicatario anche i compensi dovuti per l'atto di compravendita notarile e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, da versarsi nello stesso termine di novanta giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dott. Manlio Pitzorno;

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione;

L'atto di cessione del compendio aziendale sarà predisposto dal Notaio, Dott. Manlio Pitzorno, che avrà curato il verbale di aggiudicazione, dopo il pagamento del saldo prezzo



ed il versamento dell'importo comunicato dai Curatori quale "fondo spese" dei costi, spese, onorari e diritti per l'atto notarile. Dalla data dell'atto di compravendita si produrranno gli effetti giuridici della vendita e da tale data, quindi, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed i rischi relativi al bene trasferito.

La mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita del deposito cauzionale, che resterà incamerato in favore della procedura fallimentare.

PUBBLICITÀ

Della vendita, il Curatore darà idonea pubblicità mediante:

- a) pubblicazione nei termini dell'art. 490 c.p.c, sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) pubblicazione sul quotidiano locale "La Nuova Sardegna" dell'Avviso inserito almeno trenta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- c) pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 30 giorni prima e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

ORDINA

che il curatore notifichi la presente ordinanza a mezzo pec ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti, almeno 10 giorni prima della vendita.

Sassari li, 08/10/2024

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

