



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione procedure concorsuali

FALLIMENTO 97/20 - Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

AVVISO E REGOLAMENTO DI VENDITA BENE IMMOBILE

- QUARTO esperimento -

*** * * * ***

Il sottoscritto Dott. Alessio Fiorito, Curatore del Fallimento intestato,
premessò

- che il Programma di Liquidazione è stato regolarmente approvato;
- che il Giudice Delegato ha autorizzato l'esecuzione dei relativi atti conformi;
- Visti gli articoli 107 e 108 L.F.,

AVVISA

- che il giorno **18.12.2024** ore **12,00** presso lo studio del Curatore, si terrà la vendita del seguente bene immobile alle infradescritte condizioni:

A. Beni in vendita e prezzo base

Quota parti 1/1 del fabbricato sito *in Comune di Silius, nella Via Parrocchia 64; distinto al N.C.E.U. al Foglio 26, Mappale 1191, categoria D/7, rendita Euro 990,00"*;

L'immobile risulta attualmente libero.

A.1) Offerte in aumento non inferiori ad euro **2.000,00**;

A.2) La vendita, si terrà in data **18.12.2024** ore **12,00**, presso lo studio professionale del curatore sito in Cagliari, via Cino da Pistoia 12;

A.3) La cauzione è fissata nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

A.4) **Offerte non inferiori al prezzo base** che per questo **QUARTO** tentativo di vendita sarà pari ad euro **30.000,00**, oltre oneri fiscali e di trasferimento.

B. Modalità di partecipazione

B.1) L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà essere depositata, a mani previo appuntamento telefonico (070/493319) o tramite raccomandata a.r., in busta chiusa **entro le ore 11,00 del giorno 17.12.2024** presso lo studio del curatore Dott. Alessio Fiorito, via Cino da Pistoia n. 12 – 09128 Cagliari e dovrà riportare quale unica indicazione esterna la dicitura "**fallimento n. 97/20 – vendita del 18.12.2024**" senza ulteriore segno di riconoscimento, **E DOVRÀ CONTENERE:**



B.1.1) Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico, fax e posta elettronica del soggetto offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 da cui risultino i poteri. In tutti i casi dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che presenta l'offerta; in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dall'assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'assegnazione diventerà definitiva a nome del procuratore;

B.1.2) L'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

B.1.3) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo base pari ad **euro 30.000,00**;

B.1.4) L'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;

B.1.5) Assegno circolare non trasferibile pari al dieci per cento del **prezzo offerto** a titolo di cauzione intestato a "**Sardagomme s.r.l. in fallimento**". Detto assegno in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;

B.1.6) L'espressa dichiarazione di accettazione del bene immobile posto in vendita come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza, dichiarando inoltre che il medesimo è idoneo all'uso cui intende destinarlo;

B.1.7) L'espressa dichiarazione di aver letto ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima redatta dall'ing. **Marco de Martini** e del presente regolamento di vendita, una copia del quale dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta e sottoscritto in ogni pagina per accettazione e di farsi carico degli oneri derivanti da eventuali sanatorie e rimozione di eventuali abusi, anche se non indicati nella suddetta perizia;

B.1.8) L'espressa dichiarazione dell'obbligo dell'acquirente di corrispondere al fallimento, prima del trasferimento, tutte le imposte (Iva, registro e qualunque altro tipo di imposta relativo al trasferimento) e oneri notarili relativi al trasferimento della proprietà aggiudicata. Si informa che solo le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, etc.) saranno a carico del fallimento.

C. Modalità di gara

C.1) L'apertura delle buste avverrà il giorno **18.12.2024** alle ore **11,00**, presso lo studio del curatore dott. Alessio Fiorito, sito in Cagliari - via Cino da Pistoia 12;

C.2) In presenza di un'unica offerta, completa e conforme a quanto indicato nel presente regolamento, si procederà all'aggiudicazione all'offerente;

C.3) Nel caso di più offerte, si procederà con contestuale gara informale esclusivamente tra gli offerenti che hanno presentato le due offerte con prezzo maggiore, mentre gli altri offerenti saranno esclusi dalla gara informale.

C.4) La gara informale tra i maggiori offerenti partirà dall'importo della maggiore offerta ed i singoli rilanci non potranno essere inferiori ad **euro 2.000,00**;

C.5) Nell'ipotesi in cui, in presenza di più offerte del medesimo importo, nessuno degli offerenti volesse partecipare alla gara informale, il bene verrà aggiudicato all'offerente che ha depositato l'offerta per primo e, laddove tali offerte fossero state presentate contestualmente, il curatore si riserverà di decidere sull'aggiudicazione.



C.6) Sarà onere degli offerenti presenziare all'apertura delle buste ed eventualmente alla gara informale, personalmente ovvero tramite delegato munito di idonea procura speciale; gli offerenti assenti saranno esclusi dalla eventuale gara informale.

C.7) 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 presentato l'offerta per primo 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;

C.8) L'aggiudicazione sarà provvisoria, essendo ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita riservata agli organi della procedura a norma degli art.107 e 108 L.F. e, altresì dovendosi rispettare previsioni e termini di cui ai medesimi articoli, 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 irrevocabile (con relativa cauzione) non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ai sensi e l'art. 107, comma quarto, L.F.. In questo caso nel termine di trenta giorni, sarà indetta una nuova gara tra l'aggiudicatario provvisorio e colui che ha presentato l'offerta migliorativa.

In tutti i casi, nessuna pretesa a titolo di danno, di indennizzo, di rimborso né per qualsiasi diverso titolo o ragione potrà essere avanzata al fallimento. Tutta la documentazione relativa alle operazioni di vendita sarà trasmessa dal Curatore al Giudice Delegato (decorso il termine per la presentazione dell'offerta migliorativa), il quale avrà inoltre facoltà di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'Art. 108 L.F..

D. Condizioni della vendita, saldo prezzo e atto di trasferimento

D.1) L'acquirente, entro **e non oltre 60 giorni** dalla data in cui la sua offerta sarà accettata, **sarà tenuto al versamento del saldo prezzo** (dedotto quanto già versato a titolo di cauzione) e di tutte le spese relative al trasferimento di proprietà dei beni oggetto di vendita, comprese le spese notarili, imposte, tasse, bolli, diritti e ogni altro costo e onere, anche per eventuali vulture e adempimenti pubblicitari. Il pagamento dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "**Sardagomme s.r.l. in fallimento**" codice IBAN **IT 62 X 07096 04801 00000013323**, sotto comminatoria, **in caso di inadempimento**, di decadere dall'aggiudicazione, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare, eventualmente, la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c.;

D.1a) Alternativamente, il pagamento del prezzo e di tutti gli oneri meglio descritti al punto D.1) che precede, potranno essere effettuati ratealmente attraverso bonifici bancari sul conto corrente intestato a "**Sardagomme s.r.l. in fallimento**" codice IBAN **IT 62 X 07096 04801 00000013323**, sotto comminatoria, **in caso di inadempimento o ritardo nel pagamento anche di una sola rata oltre 10 giorni dalla singola scadenza, di decadere** dall'aggiudicazione, di **perdere cauzione e rate già versate** che saranno pertanto acquisite dalla procedura a titolo di multa. L'importo relativo all'aggiudicazione dovrà pertanto essere pagato (al netto della cauzione versata) suddiviso come di seguito:

- la **prima rata entro 30 (trenta) giorni successivi alla data di aggiudicazione;**
- la **seconda rata entro 90 (novanta) giorni successivi al pagamento della prima rata;**
- la **terza rata entro 90 (novanta) giorni successivi al pagamento della seconda rata;**
- la **quarta rata entro 90 (novanta) giorni successivi al pagamento della terza rata;**

Si informa inoltre che la quarta rata dovrà includere l'importo di IMU, TARI e di tutti gli altri costi riferibili all'immobile quali (a titolo esemplificativo ma non esaustivo) utenze idriche, telefoniche, elettriche ecc.,



dovute dalla data di aggiudicazione sino alla data di stipula dell'atto notarile di trasferimento del bene, salvo che non siano stati già pagati da chicchessia. Detti importi saranno comunicati a tempo debito dal curatore all'aggiudicatario;

D.2) La stipula dell'atto di trasferimento avverrà entro 60 gg. dall'avvenuto integrale pagamento al fallimento delle somme di cui ai punti D.1.) o D.1a) che precedono, presso il notaio indicato dalla curatela. La data di stipula del contratto di vendita dovrà essere comunicata dal curatore all'aggiudicatario tramite pec, email o altro mezzo equipollente, con un preavviso di almeno **5 giorni** lavorativi;

D.3) Il Giudice Delegato provvederà ad ordinare con Decreto ai sensi dell'art. 108 comma 2, la cancellazione di tutte le relative formalità pregiudizievoli, cancellazioni che saranno effettuate a cura del Notaio rogante;

E. Modalità di vendita

E.1) La cessione dell'immobile avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova al momento della redazione della perizia e comunque si troverà al momento del trasferimento definitivo, come visto e piaciuto, a rischio e pericolo dell'aggiudicatario con esonero del Fallimento da qualsivoglia garanzia per vizi, per qualsiasi mancanza di qualità, evizione ed altresì per l'effettiva sussistenza e consistenza dei beni e/o rapporti giuridici trasferiti, senza che alcuna eccezione e/o pretesa e/o contestazione e/o richiesta di riduzione di prezzo possa essere sollevata nei confronti della fallimento, intendendosi il fallimento liberato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 C.C., con oneri di eventuale adeguamento, anche di natura urbanistica e/o catastale, voltura e messa a norma, di smaltimento a norma di legge di rifiuti, materiale nocivo e/o contaminazione integralmente a carico dell'aggiudicatario, con esonero del fallimento da qualsivoglia responsabilità;

E.2) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né comunque, a qualsiasi pretesa, credito o azione verso il fallimento, restando espressamente esclusa anche l'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 1538 C.C.;

E.3) 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, difetti, difformità che implicino diversità tra la cosa venduta e quella consegnata, anche se incida sulla natura, sull'individualità, consistenza e destinazione di quest'ultima o che presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta, o anche mancanza di qualità o altre difformità del fabbricato, espressamente compresi i vizi o le difformità urbanistiche, edilizie, catastali, anche se comportassero la necessità di adeguare l'immobile venduto e/o gli impianti ivi installati - per qualsiasi motivo non considerati ed anche se occulti e, comunque, non evidenziati negli atti messi a disposizione dal fallimento - non potranno dare luogo a nessuna risoluzione, a nessun risarcimento, indennità, rimborso o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta e l'offerente, nel sottoscrivere l'offerta, accetta espressamente quanto precede, rinunciando sin da ora ad ogni relativa azione ed accollandosi ogni alea in proposito;

E.4) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e si troverà al momento del trasferimento della proprietà, come risultante quanto alla sua consistenza e caratteristiche dalla su richiamata perizia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. L'immobile viene posto in vendita nello stato urbanistico in cui si trova, visto e piaciuto dall'aggiudicatario che dovrà dichiararlo nell'offerta idoneo all'uso cui intende destinarlo, senza garanzia alcuna di regolarità urbanistica da parte del fallimento per l'aggiudicatario stesso, che se ne assume il relativo rischio;

E.5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura del fallimento;



E.6) Per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni della legge fallimentare e comunque le disposizioni di legge.

**F. Successiva aggiudicazione in caso di decadenza e/o
rinuncia all'aggiudicazione**

F.1) Nel caso di decadenza dall'aggiudicazione e/o rinuncia all'aggiudicazione, il relativo lotto sarà aggiudicato all'offerente che ha presentato la seconda maggiore offerta relativamente al medesimo lotto, completa e conforme a quanto indicato nel presente regolamento. Il nuovo aggiudicatario dovrà versare la cauzione – pari al 10 % del prezzo offerto – entro 10 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del curatore. I termini di cui al precedente paragrafo "D" si computeranno dalla comunicazione dell'avvenuta (nuova) aggiudicazione da parte del curatore.

G. Pubblicità legale

G.1) Notifica ai sensi dell'art.107 L.F. n.III, verso i creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, da effettuarsi a mezzo di posta elettronica certificata (PEC);

G.3) Adempimenti pubblicitari da effettuarsi **almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte:**

- pubblicazione (richiesta dal curatore) dell'avviso di vendita sul Portale dei Fallimenti del Tribunale di Cagliari;
- Pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ;
- Pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it ;
- Pubblicazione (richiesta dal curatore ed eseguita da Aste Giudiziarie Inlinea spa) tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, 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, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
- Pubblicazione sul portale www.fallimenticagliari.com ;
- Pubblicazione sul sito www.subito.it ;
- l'avviso di vendita sarà altresì comunicato (dal curatore) **a mezzo PEC almeno 30 giorni prima della vendita** 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 C.C., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art.2776 bis C.C., ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile
- maggiori informazioni presso lo studio del Curatore del fallimento Dott. Alessio Fiorito, via Cino da Pistoia n. 12, telefono 070/493319, e-mail pec f97.2020cagliari@pecfallimenti.it

Cagliari, 17 Ottobre 2024

Il Curatore

(Dott. Alessio Fiorito)

