



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Fallimento n.2/2022

Sentenza del 25.01.2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Lunari

Curatore: Dott. Marco Decandia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENE IMMOBILE

Il sottoscritto Dott. Marco Decandia, in qualità di Curatore del Fallimento 02/2022, dichiarato dal Tribunale di Tempio Pausania,

- visto il programma di liquidazione approvato in data 05.12.2022;
- vista l'autorizzazione alla presente vendita del Giudice Delegato;
- esaminati gli atti della procedura ed in particolare la perizia del Geom. Vincenzo Capece;
- visto l'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare;

AVVISA

che il giorno **14** del mese di **GENNAIO** dell'anno **2025** alle ore **16.00**, presso lo studio del Curatore Dott. Marco Decandia, sito in Tempio Pausania, Via G. Garibaldi n. 5, ai sensi dell'art. 107 comma 1 l.f., si terrà il **QUARTO** esperimento di vendita dei seguenti beni immobili, acquisiti all'attivo del fallimento "XXXXXXXXXX":

Lotto 1): Terreno edificabile sito in Comune di Arzachena (così composto: Terreno edificabile in Arzachena, Foglio 40, mappale 2893, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti 1276 mq, e Terreno edificabile in Arzachena, Foglio 40, mappale 2925, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti 388 mq) **con annessa area non edificabile** (così catastalmente distinta: Terreno in Arzachena NON EDIFICABILE, Foglio 40, mappale 4269, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti 155 mq);

Lotto 2): Terreno edificabile sito in Comune di Arzachena (così composto: Terreno in Arzachena, Foglio 40, mappale 1614, qualità pascolo di classe 2, superficie in atti 748 mq, e Terreno in Arzachena, Foglio 40, mappale 1901, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti 178 mq);

LA VENDITA AVVERRÀ ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

Data di vendita: 14.01.2025 alle ore **16.00** presso lo studio del Curatore sito in Tempio Pausania, Via G. Garibaldi n. 5.

Detti beni saranno venduti in 2 lotti:

Lotto 1): Terreno edificabile sito in Comune di Arzachena (così composto: Terreno edificabile in Arzachena, Foglio 40, mappale 2893, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti 1276 mq, e Terreno edificabile in Arzachena, Foglio 40, mappale 2925, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti 388 mq) **con annessa area non edificabile** (così catastalmente distinta: Terreno in Arzachena NON EDIFICABILE, Foglio 40, mappale 4269, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti 155 mq);

Prezzo di vendita: € 131.591,25 (euro centotrentunmilacinquecentonovantuno/25);

Rialzo minimo € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Lotto 2): Terreno edificabile sito in Comune di Arzachena (così composto: Terreno in Arzachena, Foglio 40, mappale 1614, qualità pascolo di classe 2, superficie in atti 748 mq, e Terreno in Arzachena, Foglio 40, mappale 1901, qualità pascolo di classe 3, superficie in atti 178 mq;

Prezzo di vendita: € 70.318,13 (euro settantamilatrecentodiciotto/13);

Rialzo minimo € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Il bene risulta libero da occupazioni.

Per tutti i lotti oggetto di vendita, si rimanda alla relazione di consulenza tecnica, a firma del Geom. Vincenzo Capece, in ordine agli ulteriori dettagli in merito alle caratteristiche dei beni immobili, all'identificazione catastale, agli atti autorizzativi, ai criteri di stima, agli elementi di eventuale criticità/difformità urbanistica e catastale ed a quant'altro indicato.

La vendita dell'immobile viene effettuata a corpo e non a misura, con esclusione di qualsiasi garanzia di legge, nello stato di fatto e nella situazione di diritto in cui il bene si trova al momento dell'aggiudicazione.

RELATIVAMENTE ALLA VENDITA SI STABILISCE

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore fallimentare Dott. Marco Decandia ubicato in Tempio Pausania, in Via G. Garibaldi n. 5, **entro le ore 12:00 del giorno precedente** la data fissata per la vendita. Non è ammessa la vendita ad un prezzo

inferiore alla base fissata per ogni singolo lotto. Non è prevista, quindi, la riduzione di ¼ del prezzo base.

Sulla busta deve essere indicata la data della vendita e la seguente dicitura **“Tribunale di Tempio Pausania-Asta del 14.01.2025”**. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

2. L’offerta dovrà contenere:

- Il cognome, nome (o ragione sociale), luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (**non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, eccetto nel caso in cui si presenti un avvocato e concluda per persona da nominare**), il quale dovrà anche presentarsi all’udienza fissata per la vendita.
- Nel caso in cui l’offerente sia una società o ente occorre indicare i) i dati identificativi della società o ente, inclusi la partita IVA e/o il codice fiscale ii) i dati identificativi del legale rappresentante firmatario dell’offerta (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza); dovranno inoltre essere allegati il certificato della Camera di Commercio (**recente di non oltre dieci giorni dal quale risulti la vigenza della società o ente ed i poteri conferiti al legale rappresentante firmatario dell’offerta e che presenzierà alla vendita**) e la fotocopia del documento di identità del legale rappresentante;
- Se l’offerente è coniugato ed 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;
- I dati indicativi del bene e quindi del Lotto per il quale l’offerta è proposta;
- L’indirizzo PEC presso il quale l’offerente intende ricevere le comunicazioni relative alla presente vendita;
- Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 90 giorni dall’aggiudicazione. Non si accettano termini superiori a 90 giorni;
- **L’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della relazione integrativa, e quindi di quanto pubblicizzato;**
- **La dichiarazione di esonero del Fallimento e degli Organi dello stesso da “qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali vizi/consistenza del bene, di qualsiasi genere e natura, anche non indicati negli atti di vendita, e dal sostenimento di spese che si**

rendessero necessarie per acquisirne la disponibilità e per poterlo concretamente utilizzare e con rinunzia espressa a far valere e richiedere risarcimento per danni a qualsiasi titolo e/o ad eccepire responsabilità in caso di esclusione”;

3. Potranno presentare offerta persone fisiche e persone giuridiche per mezzo di legale rappresentante o procuratore speciale (sono esclusi i procuratori generali).

Nel caso in cui il partecipante agisca in nome e per conto di un terzo è necessario che sia munito di procura speciale, conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da presentare con l’offerta a pena di esclusione, in originale o copia autenticata.

La procura speciale, a pena di esclusione, deve essere conferita da un solo soggetto terzo. In questo caso l’offerta, l’aggiudicazione e/o la stipulazione del contratto si intendono compiuti in nome e per conto del rappresentato.

Non sono ammessi i mandati con procura generale, né i mandati collettivi, né la semplice delega;

4. All’offerta dovrà essere allegato il versamento dei seguenti depositi: 10% del prezzo offerto per cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto d’acquisto, e il 10% del prezzo offerto per spese approssimative di vendita, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **“Fallimento 02/2022”**;
5. L’offerta presentata è irrevocabile.

Essa, peraltro, non dà diritto all’acquisto dell’immobile, costituente il lotto indicato, restando piena facoltà degli Organi della Procedura valutare se dar luogo o meno alla vendita e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell’offerta come futura intestataria dell’immobile è tenuta a presentarsi all’udienza sopra indicata; altrimenti in caso di unica offerta il bene sarà comunque aggiudicato all’offerente non presentatosi.

6. La gara avrà inizio con l’apertura delle buste da parte del Curatore avanti ad almeno un testimone.

Nell’ipotesi di offerte:

- laddove sia pervenuta un’unica offerta, si farà luogo all’aggiudicazione del lotto precisamente indicato all’unico offerente;
- in caso di più offerte valide si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall’offerta più alta con rilancio minimo, così come previsto, con possibilità di rilanci ogni minuto. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il lotto verrà aggiudicato a favore dell’offerta più alta;

- nell'ipotesi in cui vengano depositate più offerte di pari importo e valide, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il lotto verrà aggiudicato all'offerta depositata per prima presso lo studio del Curatore.
- Nell'ipotesi in cui vi siano più offerte e uno degli offerenti non sia presente, si procederà alla gara partendo dall'offerta più alta presentata con rilancio minimo, così come previsto, con possibilità di rilanci ogni minuto.

In caso di assenza all'asta dell'offerente, il lotto potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara;

7. tutte le spese, comprese quelle notarili, quelle relative alla cancellazione dei gravami, e le imposte, come liquidate, sono a completo carico dell'acquirente.

Il versamento dell'intero prezzo di vendita, dovrà avvenire a cura dell'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro **90 giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena la decadenza da ogni diritto conseguente l'aggiudicazione, l'incameramento della cauzione provvisoria e fatti salvi i maggiori danni.**

Il saldo prezzo dovrà essere versato, a cura dell'aggiudicatario, mediante Assegno circolare intestato a "Fallimento 02/2022" o con bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura, previa richiesta al Curatore delle coordinate bancarie, entro i termini sopra indicati e in ogni caso almeno 10 giorni prima della stipula dell'atto notarile. Il pagamento potrà inoltre avvenire mediante stipula di mutuo contestualmente all'atto di trasferimento notarile. Nello stesso termine dovrà essere effettuato il pagamento degli oneri fiscali e delle spese tra cui quelle notarili, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione e che saranno a totale carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario qualora, intenda usufruire di un regime fiscale agevolato o optare per un determinato regime previsto dalle norme fiscali dovrà comunicarlo via PEC all'indirizzo della procedura (f2.2022tempiopausania@pecfallimenti.it) entro 10 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

Nel caso di mancata stipula del contratto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, si intenderà decaduta l'aggiudicazione e la procedura avrà diritto ad incamerare la cauzione, salvo il diritto al maggior danno.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Il trasferimento dell'immobile verrà formalizzato dal Notaio rogante scelto dal Curatore.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna contestazione relativamente alle tempistiche per la definizione degli adempimenti di cancellazione dei gravami, del trasferimento del bene e dell'immissione in possesso dello stesso. Qualora dovessero insorgere difficoltà nel trasferimento, la procedura, previa comunicazione

all'aggiudicatario, potrà restituire le somme di aggiudicazione senza dover rifondere alcun danno o pretesa ulteriore per il mancato trasferimento del bene.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte presuppongono la conoscenza della relazione di perizia e degli ulteriori documenti allegati.

- 1) La vendita del bene immobile suddetto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, la presenza di rifiuti, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, difformità, abusi ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento d'impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, oneri relativi all'effettiva consistenza e/o all'eventuale mancato rilascio/voltura/rinnovo delle autorizzazioni e/o all'eventuale sostenimento di spese che si rendessero necessarie per acquisire la disponibilità dell'immobile e per poterlo concretamente utilizzare, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile.
- 2) Qualora l'immobile fosse occupato, al momento della vendita dal debitore o da terzi senza titolo, ne sarà ordinato dal giudice l'immediato sgombero. Eventuali ritardi nello sgombero non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, pertanto l'aggiudicatario non potrà avere nulla a pretendere, avendo di ciò tenuto conto nell'ambito dell'offerta di acquisto.
- 3) Gli oneri fiscali di legge, gli onorari del Notaio, le spese di cancellazione e trascrizione e gli ulteriori oneri, diritti e spese derivanti dalla vendita compresi saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 4) La proprietà del bene immobile ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data dell'atto notarile, ed in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 5) A seguito del saldo prezzo di aggiudicazione, la data di stipula sarà stabilita dal Curatore una volta avuta la disponibilità del Giudice delegato e del Notaio scelto. La data di stipula non potrà essere in nessun caso differita per cause imputabili all'aggiudicatario e, l'iter per l'eventuale liberazione dell'occupante, avrà inizio successivamente alla predetta stipula.

- 6) Dalla data dell'atto di compravendita si produrranno gli effetti giuridici della vendita stessa, pertanto da tale data tutti gli oneri ed i rischi relativi al bene trasferito saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.
- 7) Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente 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) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: FALLIMENTO N. 02/2022 TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA. Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.***e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

RIGUARDO LA PUBBLICITÀ

Si comunica che il presente avviso verrà pubblicato a cura del Curatore nel Portale delle Vendite Pubbliche; idonea pubblicità verrà effettuata in almeno uno dei portali Internet www.astegiudiziarie.it o www.tempiopausania.astagiudiziaria.com; idonea pubblicità verrà effettuata anche sul quotidiano la Nuova Sardegna. Tutti incumbenti da compiersi, in un termine non superiore a centoventi (120) e non inferiore a trenta (30) giorni prima della data fissata per la vendita.

Il Curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, terzo comma della legge fallimentare, notificherà un estratto dell'avviso di vendita ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari, nonché negli altri casi autorizzati dal Giudice Delegato, prima del completamento delle operazioni di vendita.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati, trasmessi dai soggetti interessati, avverrà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e successive integrazioni o modificazioni.

Si rende noto che i dati verranno trattati nel rispetto della vigente normativa, con modalità tecnologiche-informatiche e/o cartacee per finalità strettamente afferenti alla presente procedura e all'esecuzione delle conseguenti ed eventuali attività contrattuali. Tali dati saranno conservati per un tempo non superiore ai termini prescritti dalle vigenti disposizioni di legge.

Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti dei soggetti offerenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità di soggetti a partecipare alla presente procedura, nonché di garantire il corretto svolgimento della medesima.

Il titolare del trattamento sarà il sottoscritto curatore.

Per ogni ulteriore informazione e documentazione e/o visita dell'immobile (le visite potranno essere fissate fino a 7 giorni prima della vendita e in giorni feriali), gli interessati potranno rivolgersi al Curatore Fallimentare Dott. Marco Decandia con studio in Tempio Pausania, Via G. Garibaldi n.5 tel. 079.671388 o tramite Pec all'indirizzo f2.2022tempiopausania@pecfallimenti.it.

Tempio Pausania, 6 Novembre 2024

Il Curatore
Dott. M. Decandia