



## TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione Fallimentare

*Fallimento n. 17/2018*

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

**Curatore Dott. Alberto Ceresa**

### ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il giudice Delegato, Dott.ssa Maria Giovanna Mossa vista l'istanza con cui il Curatore chiede di essere autorizzato a procedere a quattro tentativi di vendita secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. comma 1 già illustrate nel programma di liquidazione e in conformità alla circolare del Tribunale di Sassari in materia di vendite immobiliari del 21.11.2018;

ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie la vendita, secondo modalità competitive dinanzi al curatore, che si sviluppi in quattro esperimenti di vendita nel lasso temporale di 15 mesi dalla data del presente provvedimento;

reputato che nel caso in cui il primo dei tre ulteriori esperimenti di vendita vada deserto, i successivi tre debbano tenersi, ciascuno, ad un prezzo ribassato sino ad un quarto dell'ultimo prezzo praticato fino al quarto tentativo

#### **AUTORIZZA**

il Curatore a procedere alla vendita dei seguenti beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

**Lotto uno)** Immobile sito nel comune di Porto Torres in via Principe di Piemonte n°50 censito al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 1583 sub 8 zona 1 cat A/3 classe 2 consistenza 7,5 vani mq 153

**prezzo base euro 133.000 (offerta minima euro 99.750) aumento minimo euro 2.500;**

**Lotto due)** Immobile sito comune di Porto Torres in via Principessa Giovanna n 15 censito al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 4294 sub 26 zona 1 cat A/3 classe 2 consistenza 6 vani mq.117



**prezzo base euro 82.000 (offerta minima euro 61.500) aumento minimo euro 1.500;**

L'immobile lotto numero due presenta difformità della planimetria catastale rispetto alla planimetria reale, altri abusi edilizi.

In merito alla regolarità urbanistica come evidenziato nella perizia si significa che, in corrispondenza della porzione di fabbricato nella quale sono ubicate le due unità che compongono il lotto due in sono state riscontrate rilevanti difformità strettamente connesse con la realizzazione dello stesso fabbricato. Infatti:

- il prospetto del lato sud-ovest ha sagoma difforme (parete unica anziché due disposte parallelamente e sfalsate) e numero di aperture differente (in difetto);
- il prospetto del lato nord-ovest ha i balconi in posizione differente (distanziati e non in aderenza a quelli delle unità immobiliare confinanti) e un numero di aperture differente (in eccesso);
- il prospetto del lato sud-est è difforme in quanto i balconi hanno sagoma (lineare e non a "L") e

posizionamento differente.

Si renderà necessario come evidenziato dal CTU eseguire un rilievo topografico dell'intero fabbricato (incluse le unità costituenti il lotto due) al fine di verificare le effettive volumetrie. Qualora la volumetria totale fosse minore o uguale a quella autorizzata o autorizzabile, nel rispetto del principio della doppia conformità urbanistica, si potrà procedere all'accertamento di conformità dell'intero fabbricato.

In alternativa si potrebbe procedere nei confronti della singola unità immobiliare.

**Lotto tre)** Terreno in Comune di Porto Torres regione Li Pidriazzi su cui insistono quattro manufatti (un'abitazione principale, un magazzino con due vani accessori, un locale appoggio ed un locale autorimessa) di complessivi mq 289 di superficie netta a. Il terreno, l'abitazione ed il magazzino sono censiti catastalmente al Sub 1 (Foglio 20 Particella 770); il locale di appoggio al Sub 2 (Foglio 20 Particella 770); il locale autorimessa e i due vani accessori posti in aderenza al magazzino sono sprovvisti di censimento catastale e pertanto non sono inseriti in mappa, sono inoltre privi delle autorizzazioni comunali.

**prezzo base euro 209.000 (offerta minima euro 156.750) aumento minimo euro 4.000;**

L'immobile lotto numero tre presenta difformità della planimetria catastale rispetto alla planimetria reale, altri abusi edilizi.

Tali criticità risultano sanabili con costi presuntivamente indicati nella relazione peritale.

I lotti 1,2,3 appartengono per quote di 2/18 ciascuno a tre soci falliti e per i restanti 12/18 risultano di proprietà della socia fallita defunta dato che non risulta essere stata presentata la dichiarazione di successione.

L'immobile sito in ss 131 strada 5 n 12 loc Li Pidrazzi è attualmente occupato, senza titolo opponibile alla procedura, da una socia che risulta , tuttavia, residente altro luogo; l'immobile sito in via P. di Piemonte è occupato, senza titolo opponibile alla procedura, da una altra socia ivi residente.

**Lotto quattro):**

- Terreno in Comune di Porto Torres censito al Catasto Terreni foglio 13 particella 940 classe 3 cons 1.423 mq;



- Terreno in Comune di Porto Torres censito al Catasto Terreni foglio 13 particella 942 classe 3 cons 70 mq;
- Terreno in Comune di Porto Torres censito al Catasto Terreni foglio 13 particella 945 classe 3 cons 2.950 mq;
- Terreno in Comune di Porto Torres censito al Catasto Terreni foglio 13 particella 1707 classe 3 cons 76 mq;
- Terreno in Comune di Porto Torres censito al Catasto Terreni foglio 13 particella 1709 classe 3 cons 523mq;
- Terreno in Comune di Porto Torres censito al Catasto Terreni foglio 13 particella 1710 classe 3 cons 1.166 mq;
- Terreno in Comune di Porto Torres censito al Catasto Terreni foglio 13 particella 1712 classe 3 cons 70 mq;
- Terreno in Comune di Porto Torres censito al Catasto Terreni foglio 13 particella 1721 classe 3 cons 87 mq;

Sui terreni insistono alcuni manufatti, tra i quali un fabbricato per uffici, una pensilina in c.a. prefabbricato, una piattaforma in c.a. quale basamento per una stadera e due precarie tettoie. Alcuno di questi manufatti è censito catastalmente.

Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione catastale predisponendo le pratiche Tipo Mappale e DocFa.

In merito alla regolarità urbanistica e a seguito di analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Porto

Torres, si significa che sul lotto sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

- il fabbricato uffici-servizi presenta distribuzione interna difforme, che potrà essere regolarizzata con una pratica di accertamento di conformità;
- le due tettoie in condizioni precarie, realizzate sul confine e con copertura in lamiera grecata, sono prive delle regolari autorizzazioni e pertanto dovranno essere rimosse. L'intero mappale rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di Porto Torres di cui al decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 7.2.2003. nonché di cui alla Legge 31.7.2002 n. 179, del Decreto del Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio del 3.8.2005 e del Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio del 21.7.2016.

**prezzo base euro 163.900 (offerta minima euro 122.925) aumento minimo euro 3.000;**

### AVVISA

- a. che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente e che la vendita 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.;



- b. 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, le 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;
- c. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese della procedura;

Le condizioni della vendita, le date, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate dalle condizioni generali uniformi di vendita competitiva allegate ad ogni avviso di vendita.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- l'immobile, salvo il caso (che, se sussistente, sarà indicato nella autorizzazione alla vendita del giudice) in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare;
- Il trasferimento della proprietà avverrà con atto redatto da un notaio scelto dal curatore e soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese; all'esito dell'aggiudicazione il notaio individuato dal curatore procederà:



alla stipula del rogito, alla registrazione e trascrizione dell'atto di compravendita; il compenso del notaio sarà a carico dell'aggiudicatario per gli adempimenti indicati.

### **VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA**

- gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta al curatore fallimentare che provvederà direttamente, o tramite propri collaboratori, a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite all'immobile saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI**

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore o presso il diverso luogo indicato nell'avviso di vendita entro le ore 18 del giorno precedente la data fissata per la vendita. 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 e l'ora. Nessuna altra indicazione né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro deve essere apposto sulla busta. Il curatore anche tramite un proprio delegato, prenderanno in custodia le buste ricevute sino al momento di apertura della gara;
- l'offerta dovrà contenere:
  - 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 in 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, nonchè 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 n. 17/2018 Tribunale di Sassari*".
  - 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;

#### **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI**

- Il giorno e l'ora fissata per la vendita il curatore provvederanno presso il proprio studio o presso il diverso luogo indicato nell'avviso di vendita ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso i loro studi ovvero, ove si tratti di gara disposta davanti al giudice, si recherà presso l'ufficio del giudice con le buste da loro custodite per la consegna e l'apertura delle stesse davanti al giudice;
- In caso di unica offerta, se essa risulti pari o superiore al 75% del prezzo stabilito, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- In caso di pluralità di 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 nell'avviso di vendita. 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 pronunceranno 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 loro 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.;
- Tutte le spese e le imposte, comprese quelle relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione delle spese per la cancellazione dei gravami; saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE);
- All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- Il curatore procederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita depositandone copia in formalità elettronica nel fascicolo della procedura.

#### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI**

- In caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, ovvero, su indicazione del curatore, mediante consegna al medesimo di assegno circolare non trasferibile intestato al "***fallimento n. 17/2018 Tribunale di Sassari***" o , ad indicazione del curatore, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare. In caso di mancato versamento nel



termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità, salvo su richiesta del curatore di versamento direttamente sul conto del notaio rogante, dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e spese, comunicato dal curatore fallimentare, anche in via sommaria, nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione. 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 al fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.

- 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 n. 17/2018 Tribunale di Sassari*" 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.

### **PUBBLICITÀ**

Della vendita il curatore dovrà dare idonea pubblicità.

In tutti i casi mediante

- a) inserzione a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche
- b) pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati, sui siti internet, [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), come da circolare del Tribunale di Sassari del 21.11.2018, in materia di vendite immobiliari;
- c) pubblicità su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma III, c.p.c.;

La pubblicità dovrà essere effettuata almeno **TRENTA** giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione sullo stato di occupazione,



prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare, nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile, presenza di difetti urbanistici che risultino noti.

Copia dell'avviso di vendita deve essere notificata dal Curatore 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 cod.civ., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis cod.civ., ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

- Nel caso di fallimento privo di fondi, il giudice disporrà, previa istanza del curatore fallimentare, l'anticipazione delle spese di pubblicità da parte dell'Erario ai sensi dell'art. 146 del T.U. in materia di spese di giustizia.

Sassari lì, 15.10.2022

Il Giudice Delegato

