

TRIBUNALE DI CAGLIARI

FALLIMENTO XXXXXXXX – N.31/2014

REGOLAMENTO DELLE VENDITE DEI BENI IMMOBILI

VENDITA SENZA INCANTO

Beni in vendita, prezzo e data della vendita

Ubicazione e descrizione dei beni posti in vendita:

Lotto n.1) Appartamento **per una quota pro-indiviso del 66%** in Quartu Sant'Elena (CA) Via L. Merello, 101 su due livelli. Composto al **Piano Terra** da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno, cortile interno ove insistono due vani, un ripostiglio e un ingresso/disimpegno con accesso alla Via L. Merello; al **Primo Piano** (al quale si accede dall' ingresso/disimpegno dalla Via L. Merello snc tramite una scala a chiocciola) cinque camere, due bagni e disimpegno, piccolo balcone sulla Via L. Merello e balcone sul lato cortile interno. Distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 3643, Sub 6, Categoria A/2 Classe 6, vani 11,5 Superficiale Convenzionale mq.204,85 Rendita €.1.306,64 piano T-1, Classe energetica "G". Presenza di abusi edilizi non sanabili – **Occupato dal fallito quale abitazione principale**

Lotto n.4 Composto da: **Tettoia e Porzione Terreno**

A) Tettoia per una quota pro-indiviso del 50% in Quartu Sant'Elena Via G. Marconi, 736 con all'interno piccolo vano adibito ad ufficio, bagno di servizio. Distinto in Catasto Fabbricati al: Foglio 9, Particella 2924, Sub 5, Categoria C/7 Classe U, Superficiale Catastale mq. 260 Rendita €.402,84 piano T. Presenza di abusi edilizi sanabili. Libero

B) Porzione Terreno per una quota pro-indiviso del 17% in Quartu Sant'Elena Via G. Marconi, 736 che costituisce passaggio pedonale e carrabile comune al F.9 mapp. 2624 Sub 4-5-6 Distinto in Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 786, Classe 2, Superficiale Catastale 0.12.20 R.D. €.11,97 R.A. €.6,3. Presenza di abusi edilizi sanabili. Libero

Si precisa che:

- risultano difformità edilizie solo in parte sanabili, come meglio precisato nella relazione del consulente tecnico a cui si rimanda;
- ai fini dell'esatta descrizione, identificazione e individuazione dei beni immobili, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui medesimi, viene fatto, comunque, pieno ed esclusivo riferimento alla relazione di consulenza tecnica del CTU Geom. Pierluigi Meloni, depositata agli atti del fallimento e consultabile da qualsiasi interessato sul sito Internet: <http://www.astegiudiziarie.it> e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

1. Il prezzo base fissato per la vendita è pari a:
 - **lotto n.1: euro € 75.800,00** (euro settantacinquemilaottocento/00) oltre imposte, tasse di legge, imposte sui trasferimenti;
 - **lotto n.4: euro 22.700,00** (euro ventiduemilasettecento/00) oltre imposte, tasse di legge, imposte sui trasferimenti;
2. Le spese per le procedure di trasferimento della proprietà (spese e onorari notarili, imposta di registro, imposta ipotecaria e catastali) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario;
3. La vendita è fissata per il giorno (da stabilire);
4. La cauzione è fissata nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

Domande di partecipazione

1. Le domande di partecipazione alla vendita (offerte irrevocabili d'acquisto) riferite al lotto/ai lotti posto/i in vendita, in carta semplice con applicazione della marca da bollo di euro 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo Studio del Curatore, entro e non oltre il giorno 24/02/2025, ore 11,00. Le offerte non conformi o non accompagnate dalla cauzione non verranno prese in considerazione dal Curatore.
2. La busta chiusa dovrà avere, quale unica indicazione esterna, la dicitura "Fallimento – N. 31/2014", "vendita del (data)".
3. In base all'ordine di arrivo il Curatore attribuirà alle offerte pervenute un numero cronologico;
4. Potranno essere presentate offerte anche inferiori al prezzo base, ma con ribasso non superiore al 25% (prezzo minimo di ammissibilità) a pena di esclusione.
5. Le domande di partecipazione alla vendita dovranno contenere e indicare:
 - 5.1. il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico, fax, mail (o eventuale posta elettronica certificata) del soggetto offerente. Allegare fotocopia Codice Fiscale e Documento d'Identità.
Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati 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.
 - 5.2. **i dati identificativi del bene per il quale si presenta l'offerta;**
 - 5.3. l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere comunque non inferiore a quanto specificato al punto "4.";
 - 5.4. un assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a **"Fallimento N. 31/2014"**; detto assegno, in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;
 - 5.5. l'espressa dichiarazione che si tratta di offerta d'acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte.
 - 5.6. l'espressa dichiarazione di accettazione dei beni posti in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza, e di essere disposto a farsi carico di tutti gli oneri di smaltimento per eventuali beni presenti all'interno dell'immobile;
 - 5.7. di essere disposto a farsi carico di tutti gli oneri di smaltimento e/o di bonifica del bene

oggetto di vendita, situazioni di inquinamento ambientale che dovessero emergere in futuro all'esito di accertamenti; di essere disposto a sollevare il fallimento da qualsiasi onere, anche sopravvenuto, conseguente ai difetti del bene oggetto di cessione e/o secondo legge per le operazioni di cui al precedente punto, scaturenti dalla mancata ottemperanza a eventuali ordinanze e prescrizioni provenienti dai diversi comuni, dalla Regione Autonoma della Sardegna, dal Ministero competente o da qualunque altro ente o soggetto terzo comunque interessato

5.8. l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima effettuata dal consulente tecnico Geom. Pierluigi Meloni e del presente regolamento della vendita e, altresì, di aver preso visione, presso i competenti Enti e Uffici, delle attuali potenzialità edificatorie, degli strumenti urbanistici, di eventuali vincoli attualmente vigenti, nonché della possibilità di procedere alla sanatoria delle opere abusive.

5.9 Espressa dichiarazione di sollevare il fallimento da qualsiasi onere o responsabilità nell'ipotesi in cui l'immobile fosse occupato, essendo, di ciò, pienamente informato ed essendosi tenuto conto del fatto nel prezzo offerto;

5.10 Copia del presente avviso di vendita e del regolamento di vendita sottoscritta in ogni pagina dall'offerente;

6. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente salvo il caso di offerta per persona da nominare effettuata con l'assistenza di un procuratore legale, il quale dovrà dichiarare nei tre giorni dalla assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome del procuratore.

7. Saranno dichiarate inefficaci:

7.1. le domande di partecipazione alla vendita pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;

7.2. le domande di partecipazione alla vendita inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente regolamento;

7.3. le domande di partecipazione alla vendita non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite.

Apertura buste, esame offerte, eventuale gara tra più offerenti

1. L'apertura delle buste chiuse avverrà il giorno (da stabilire) alle ore (da stabilire) nanti il Curatore, nel suo ufficio in Quartu Sant'Elena, Via E. D'Arborea, 197, piano 2°;

2. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

3. In caso di un'unica offerta si procederà alla provvisoria aggiudicazione all'unico offerente;

4. In caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara tra gli offerenti davanti al Curatore, assumendo come prezzo base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari al 2% del prezzo base. Allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'aggiudicatario provvisorio, sarà individuato nell'ultimo offerente. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta.

5. L'aggiudicazione in capo all'unico offerente, o, in caso di gara, al miglior offerente, sarà provvisoria, essendo ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita riservata agli organi della procedura a norma degli artt. 107 e 108 L.F. e, altresì, dovendosi rispettare previsioni e termini di cui ai medesimi articoli;

6. All'esito della gara il Curatore provvederà alla redazione del verbale con l'indicazione del migliore offerente provvisoriamente aggiudicatario. Il Curatore, in seguito depositerà in Tribunale la documentazione inerente alla gara al fine di informare il Giudice Delegato sulle operazioni svolte.

7. L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi dieci giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
8. Dell'esito dell'aggiudicazione verrà data comunicazione al soggetto offerente al recapito indicato nell'offerta, se non presente. Verrà data altresì comunicazione ai soggetti offerenti risultanti non aggiudicatari e non presenti con avviso per la restituzione del deposito cauzionale prestato;
9. Il Curatore, il giorno successivo, provvederà alle notifiche di cui all'articolo 107, comma 3, L.F.;
10. Una volta effettuate le suddette notifiche, il Curatore provvederà al deposito di cui all'articolo 107, comma 5, L.F.

Saldo prezzo e atto di trasferimento

11. Trascorsi i termini di cui all'articolo 108 L.F., senza che la vendita sia impedita, sospesa o annullata, l'acquirente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico nell'entità che sarà comunicata dal curatore, entro 120 (centoventi) giorni compreso il giorno della vendita, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare essendo espressamente previsto che in caso di inadempienza, l'acquirente decade dal diritto, perde la cauzione che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e si obbliga a pagare la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c.;
12. La stipula dell'atto di trasferimento avverrà presso il Notaio che sarà tempestivamente indicato dall'acquirente, il quale provvederà alle formalità successive (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione gravami);
13. L'aggiudicatario individuato secondo quanto precede sarà tenuto alla stipula del contratto di compravendita presso il Notaio indicato dall'acquirente entro i 30 giorni successivi alla scadenza dei 120 giorni per il versamento del saldo prezzo, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal diritto di stipula e di perdere la cauzione a titolo di penale. In caso di sopravvenute impreviste esigenze il Giudice Delegato potrà, su istanza delle parti, prorogare il suddetto termine;
14. L'acquirente sarà immesso nel possesso dell'immobile entro 30 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento;
15. L'acquirente dovrà corrispondere al Notaio, al momento della stipula del contratto di cessione, tutte le imposte e tasse (imposte di registro e qualunque altro tipo di imposta e tassa relativa al trasferimento) e oneri notarili relativi al trasferimento della proprietà dei beni venduti.
16. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia di un documento d'identità in corso di validità. Ove ne ricorra l'ipotesi, dovrà essere consegnata anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.
17. Per quanto non previsto si applica l'art. 107 L.F.

Precisazioni sulla vendita

1. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
2. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

3. Le spese relative alla vendita e le spese di voltura e di eventuali regolarizzazioni in catasto e regolarizzazioni di opere difformi rispetto al progetto approvato saranno a completo carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere, ricorrendone il caso, alle incombenze relative alla sanatoria di cui alla legge 28/02/1985 n.47, prevista per gli aggiudicatari dall'art. 8 bis, comma 4, del D.L. 23/04/1985 n.146, così come convertito dalla legge 21/06/1985 n.289 e successive modificazioni e integrazioni;
4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno della vendita e quello precedente non pagati dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia – non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
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 ai sensi dell'art. 108, 2 comma, L.F.

Pubblicità legale

La pubblicità legale per l'avviso di vendita, da effettuarsi almeno 45 giorni prima della vendita, sarà effettuata con le seguenti modalità:

- 1.1. comunicazione ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori ipotecari iscritti o comunque muniti di privilegio, a mezzo lettera raccomandata o a mezzo messaggio di posta elettronica certificata (pec);
- 1.2. pubblicazione per estratto sul quotidiano "Unione Sarda";
- 1.3. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- 1.4. pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it.

Tutti i documenti inerenti alla vendita sono consultabili direttamente sul sito www.astegiudiziarie.it, sul PVP

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore Rag. Lucia Sarritzu, alla PEC della procedura: f31.2014cagliari@pecfallimenti.it.

Ulteriori esperimenti di vendita

1. In caso di mancanza di offerte o comunque di mancata vendita, il Curatore provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita con una riduzione di prezzo compresa fra il 10% ed il 20% rispetto al prezzo base dell'esperimento andato deserto.
2. Il Curatore terrà peraltro conto di eventuali offerte anche di valore inferiore da sottoporre all'autorizzazione del Comitato dei Creditori.

Cagliari, 03/12/2024

***Il Curatore
Rag. Lucia Sarritzu***