

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORISTANO**

**FALLIMENTO N°2/2014**

\*\*\*\*\*

**ORDINANZA PER LA DECIMA VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

\*\*\*\*\*

**IL GIUDICE DELEGATO**

- Letta l'istanza con la quale i Curatori chiedono la 10° vendita senza incanto degli immobili di proprietà del fallimento siti nel Comune di Oristano.
- Visti gli articoli 104-ter e 107 l.fall., in relazione agli artt.490 e 569 ss. C.p.c. ed alle novità normative introdotte dal D.L.83/2015 come convertito nella legge 132/2015 ed alle disposizioni del c.p.c. in quanto compatibili.
- Visto il programma di liquidazione approvato in data 22.12.2015 e modificato in data 16.04.2018.
- Ritenuto necessario procedere alla fissazione della 10° vendita senza incanto di parte del compendio immobiliare di proprietà del fallimento n.2/2014 individuato nell'istanza che precede.
- Esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e le integrazioni, la documentazione ipocatastale.
- Ritenuto non necessario procedere ad un aggiornamento della perizia di stima per le unità immobiliare oggetto della presente vendita.
- Tenuto conto della valutazione eseguita dall'esperto.

**ORDINA**

La 10° vendita senza incanto dei seguenti immobili sotto indicati, meglio descritti nella relazione di stima del perito Ing. Marco Dettori:

**COMUNE DI ORISTANO**

**LOTTO C3) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito in Oristano, Via Enrico de Nicola, al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 4. Valutazione €. 238.210,50.**

**LOTTO C6) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Oristano, Via Enrico de Nicola, al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 14. Valutazione €. 7.680,00.**

**STABILISCE**

-La 10° vendita senza incanto avrà luogo nanti i curatori anche disgiuntamente il giorno **04.02.2025 alle ore 12,00.**

-La vendita avverrà al prezzo base indicato come segue, con aumento minimo nella misura del 2 % del prezzo base e precisamente:

**COMUNE DI ORISTANO**

**LOTTO C3) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito in Oristano, Via Enrico de Nicola, al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 4. Prezzo base €75.371,63, offerta minima ammissibile: €. 56.528,72; offerte in aumento €1.510,00.**

**LOTTO C6) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Oristano, Via Enrico de Nicola, al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 14. Prezzo base €. 2.430,00; offerta minima ammissibile: €. 1.822,50; offerte in aumento €50,00.**

-Gli immobili di cui ai **lotti C3-C6**, inseriti nei plessi A e B, fanno parte dell'**amministrazione condominiale "Via Enrico De Nicola 23/27" in Oristano** ove l'assemblea condominiale ha deliberato a maggioranza procedersi ai lavori di adeguamento energetico ed ambientale, necessari ad ottenere le agevolazioni previste dal DL 34/2020 e i suddetti beni immobili sono posti in vendita con un'obbligazione inerente i lavori come deliberati dall'assemblea e tale da essere vincolante per i futuri acquirenti nella vendita da effettuarsi in sede fallimentare, i futuri acquirenti avranno l'obbligo di rinnovare e/o confermare l'impegno preliminarmente assunto dal fallimento in ordine a detti lavori (l'importo a titolo di concorso è stato già corrisposto dalla procedura fallimentare) ivi compreso l'assenso alla cessione dei relativi crediti d'imposta nel rispetto delle norme vigenti.

- **Le offerte di acquisto** dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della Dott.ssa Viviana Ferri in Cagliari al Corso Vittorio Emanuele n° 404 entro le **ore 12,00 del giorno 03.02.2025**.
- Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
- L'offerta, in bollo, deve contenere:
  - se l'offerente è **persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se l'offerente è **una società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante;

- l'indicazione del **bene** per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza ridotto di un quarto.
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento per un importo pari al **10% del prezzo offerto a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rinuncia all'acquisto.
- L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi alla vendita sopra indicata.
- Saranno dichiarate inefficaci:
  - le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
  - le offerte inferiori al prezzo minimo dell'immobile a base d'asta come sopra indicato;
  - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite;
- Nel caso di più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla gara tra gli stessi, con base di partenza l'offerta più alta e **rilancio minimo** pari al 2 % del prezzo base per ciascun lotto e in questo caso verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, i Curatori potranno disporre la vendita a favore del maggior offerente. Se tutte le offerte risultano di uguale importo e la gara non può aver luogo, i curatori, disporranno la vendita a favore di chi risulterà aver depositato per primo l'offerta.

#### **STABILISCE ALTRESI'**

- Che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è 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 vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche), fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

- Che il saldo prezzo dovrà essere versato nelle mani di uno dei curatori o il Dr. Giovanni Schirra presso il proprio studio professionale in Ghilarza Corso Umberto I s.n.c. o la Dr.ssa Viviana Ferri al Corso Vittorio Emanuele n. 404 in Cagliari , a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al fallimento entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione.
- Che 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. L'importo sarà comunicato dai curatori a mezzo lettera raccomandata A.R., e/o a mezzo pec dopo l'aggiudicazione. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni fiscali 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 al curatore nei cinque giorni successivi.
- Che in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione.
- Che il **decreto di trasferimento** sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dai Curatori quale “fondo spese”.
- Che in base alla legge 28/02/85 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni, dalla documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. dott. Ing. Marco Dettori, risulta che sono presenti delle difformità rispetto a quanto previsto in progetto, le quali possono essere sanate con oneri a carico dell'aggiudicatario secondo quanto previsto dall'art.16 della Legge

Regionale 11 ottobre 1985, n. 23, come indicato nella consulenza tecnica depositata dal suddetto dott. Ing. Marco Dettori in data 22.9.2014, ed integrazione della stessa in data 19.1.2017 agli atti della procedura, con allegate le planimetrie catastali – elaborato peritale al quale si rimanda con il più ampio ed integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, elaborati peritali che dovranno essere consultati dall'offerente su supporto cartaceo presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Oristano o sul sito Internet <http://www.astegiudiziarie.it>.

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- Che la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti, 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.
- Che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura.

#### **DISPONE**

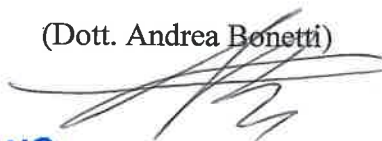
- che i curatori provvedano ad effettuare la pubblicità presso il “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva;
- che i curatori, conformemente a quanto stabilito nel Programma di Liquidazione, provvedano a pubblicare un estratto della presente ordinanza:

- almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva sul quotidiano regionale "L'Unione Sarda";
- almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) associato alla pubblicità presso il "Portale delle Vendite Pubbliche";
- che i curatori, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, legge fallimentare, notificano un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sull'immobile.

Oristano, 16/12/24

IL GIUDICE DELEGATO

(Dott. Andrea Bonetti)



**TRIBUNALE DI ORISTANO**  
CANCELLERIA ESEC. IMM. MOB. FALL.  
DEPOSITATO OGGI

ORISTANO IL 16/12/2024

Il Cancelliere Esperto  
Nuichis Maria Cristina



