

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO n. 22/2019 del 6/2/2019

* * * * *

REGOLAMENTO DI VENDITA COMPETITIVA

12° ESPERIMENTO DI VENDITA

1. beni in vendita e prezzo base

lotto unico costituito dalla quota pari a 40/48 della proprietà di un terreno edificabile sito in Comune di Villa San Pietro – vico Il Vittorio Emanuele, censito al Foglio 21, part. 109, 199 e 320, di superficie complessiva di mq 4.832,00, al prezzo base di euro 52.573,09;

- 1.1. in caso di pluralità di offerte rilanci non inferiori ad euro 1.500,00;
- 1.2. **la vendita si terrà davanti al curatore in data 26/3/2025;**
- 1.3. la cauzione è fissata nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;
- 1.4. offerte anche inferiori al prezzo base, con ribasso non superiore al 25% e così per un **prezzo minimo di ammissibilità dell'offerta pari ad euro 39.429,82;**

2. modalità di partecipazione

- 2.1. le offerte di acquisto irrevocabili per ciascun lotto dovranno essere depositate in busta chiusa **entro le ore 12.00 del giorno 25/3/2025** presso lo studio del curatore Dott. Paolo D'Angelo, via Ada Negri n. 17 – 09127 Cagliari;
- 2.2. le offerte di acquisto irrevocabili dovranno pervenire presso lo studio del Curatore in busta chiusa, con unica indicazione esterna la dicitura **“fall. n. 22/2019 – vendita del 26/3/2025”** senza ulteriore segno di riconoscimento, e dovranno contenere:
 - 2.2.1. 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 dalla assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'assegnazione diventerà definitiva a nome del procuratore;

2.2.2.il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza ridotto di un quarto, quindi **prezzo minimo di ammissibilità dell'offerta euro 39.429,82**;

2.2.3.assegno circolare non trasferibile pari al dieci per cento del prezzo base a titolo di cauzione intestato a "Fallimento n. 22/2019". Detto assegno in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;

2.2.4.l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima effettuata dal C.T.U. Ing. Maurizio Ebau (compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nella relazione di CTU) e della successiva integrazione, nonché del regolamento della vendita, una copia del quale dovrà essere inserito all'interno della busta e sottoscritto in ogni pagina per accettazione;

2.2.5.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. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, etc.) sono a carico del fallimento;

3. modalità di gara

3.1. **l'apertura delle buste avverrà il giorno 26/3/2025 alle ore 16** presso lo studio del curatore sito in Cagliari - via Ada Negri 17;

3.2. in caso di un'unica offerta si procederà al trasferimento di proprietà del bene in favore dell'unico offerente;

3.3. in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara davanti al curatore tra gli offerenti assumendo come base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio minimo di euro 1.500,00;

3.4. tutta la documentazione relativa alle operazioni di vendita sarà trasmessa dal Curatore al Giudice Delegato, fermo restando la facoltà del Giudice Delegato di sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita ove ricorrano le condizioni previste dall'Art. 108 L.F.

3.5. in caso in cui vengano presentate più offerte valide uguali, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, sarà accettata l'offerta depositata per prima;

4. saldo prezzo e atto di trasferimento

4.1. l'acquirente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico, entro 120 giorni dalla data in cui la sua offerta viene accettata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n.

22/2019”, sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal diritto, 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.;

- 4.2. la stipula dell’atto di trasferimento avverrà presso il notaio indicato dalla curatela;
- 4.3. le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell’acquirente ivi comprese le competenze del Notaio rogante;
- 4.4. il Giudice Delegato provvederà ad ordinare con Decreto ai sensi dell’art. 108 comma 2, la cancellazione di tutte le relative formalità pregiudizievoli;
- 4.5. si rappresenta che eventuali irregolarità urbanistiche-edilizie potranno, ricorrendone i presupposti, essere sanate, a cura e spese dell’aggiudicatario, a norma dell’art. 40 c. 6 legge n. 47/1985 e dell’art. 46 comma 5 DPR 6 giugno 2001 n. 380 entro 120 giorni dalla stipulazione dell’atto notarile di vendita;
- 4.6. le dichiarazioni contenute nel verbale di vendita dovranno essere riprodotte nell’atto di cessione per farne parte integrante e sostanziale, salvi gli adattamenti di forma che il notaio rogante riterrà opportuni;

5. modalità di vendita

- 5.1. l’aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà ai sensi dell’art. 107 co. 4 L.F. offerta d’acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci) del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 20% (venti) del prezzo offerto - in tal caso verrà riaperta una gara con il nuovo offerente, della quale verrà dato avviso all’aggiudicatario ed ai precedenti offerenti e l’immobile verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto (se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, si procederà come sopra esposto);
- 5.2. 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;
- 5.3. la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- 5.4. 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 dalla 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;**

- 5.5. si precisa che trattasi di vendita coattiva, come tale esclusa dall'ambito di applicabilità del D. Lgs 192/2005 (attuazione della direttiva 2002 /91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), come modificato D. Lgs 28/2011;
- 5.6. gli immobili vengono venduti liberi 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.

6. Pubblicità legale

- 6.1. adempimenti pubblicitari da effettuarsi almeno 45 giorni prima della vendita;
- 6.2. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it;
- 6.3. pubblicazione sul portale www.fallimenticagliari.it;
- 6.4. notifica ai creditori ipotecari;
- 6.5. pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it;
- 6.6. pubblicazione tramite sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti casa.it, idealiste.it e bakeka.it