

TRIBUNALE DI CAGLIARI

REGOLAMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

FALLIMENTO F.LLI SPANO S.N.C. di SPANO G e S. e dei singoli soci Spano Giuseppe e Spano

Stefano - N° 65/2013

A- Beni in vendita, prezzo e data della vendita

1. Ubicazione e descrizione dei beni posti in vendita il tutto meglio descritto dal C.T.U. Ing. Antonello Floris nelle consulenze tecniche redatte, sono stati, ove necessario ed opportuno accorpati al fine di formare lotti costituiti da appartamento e/o una o più pertinenze e suddivisi per comune:

COMUNE	Capoterra	Località Torre degli Ulivi						PREZZO	OFFERTA
LOTTO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE	CAT	FOGLIO	MAPP	RENDITA		MINIMA	
1 Torre	Abitazione	147	A/2	34	1463	469,98		63.261,00	47.445,00

2. Il prezzo base fissato per la vendita è pari al prezzo di stima o a quello delle proposte ricevute senza la possibilità di presentare offerte inferiori ai valori indicati al precedente punto n. 1.
3. La vendita è soggetta ad imposta di registro.
4. La vendita è fissata per il giorno 3 aprile 2025 alle ore 9.00.
5. La cauzione è fissata a scaglioni per prezzo base nella misura nel punto B, paragrafo 2.2.

B- Domande di partecipazione

1. Le domande di partecipazione alla vendita dovranno essere depositate o pervenire per posta raccomandata in busta chiusa presso lo studio del Curatore dott. Ivan Valentino Fulghesu in Cagliari, via Grecale n. 13, piano terra, entro le ore 12 del giorno 2 aprile 2025.
2. Le domande di partecipazione, in busta chiusa con indicato all'esterno il numero della procedura, il nome ed il cognome del curatore e la data della vendita, dovranno contenere:
 - 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'aggiudicazione diventerà definitiva a nome del procuratore;

- 2.2. il prezzo offerto, che dovrà essere pari al prezzo base;
- 2.3. assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione intestato a **“Fallimento F.LLI SPANO S.N.C. di SPANO G e S. e dei singoli soci Spano Giuseppe e Spano Stefano”** o in alternativa la ricevuta del bonifico sul c/c della procedura fallimentare dell'importo così determinato:
- | prezzo base | Importo cauzione |
|------------------|------------------|
| Fino a € 100.000 | € 10.000 |
- detto assegno in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;
- 2.4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima effettuata dall'Ing. Antonello Floris, e del regolamento della vendita, (compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nella relazione di CTU).

C- Apertura buste, esame offerte, eventuale gara tra più offerenti

1. L'apertura delle buste avverrà il giorno 3 Aprile 2025 alle ore 9.00 presso lo studio del curatore Ivan Valentino Fulghesu in Cagliari, via Grecale n. 13, piano terra o, in caso di necessità, presso il Palazzo di Giustizia davanti al Giudice Delegato o con l'assistenza del Cancelliere.
2. In caso di un'unica offerta si procederà alla vendita all'unico offerente.
3. in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara davanti al curatore gli offerenti assumendo come base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio così determinato:

prezzo base	Rilancio minimo
Fino a € 100.000	€ 2.000

D- Saldo prezzo e atto di trasferimento

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 centoventi giorni dalla data del verbale della gara mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **“Fallimento F.LLI SPANO**

S.N.C. di SPANO G e S. e dei singoli soci Spano Giuseppe e Spano Stefano” (o a mezzo 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..

2. La stipula dell’atto di trasferimento avverrà presso il notaio indicato dalla curatela, o in alternativa con decreto di trasferimento.
3. Le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell’acquirente.

E- 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. 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.
4. 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..

F- Pubblicità legale

1. Il presente regolamento della vendita sarà disponibile nell'area pubblica del sito del Tribunale di Cagliari e presso lo studio del Curatore dott. Ivan Valentino Fulghesu.
2. La pubblicità legale per l'avviso di vendita, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima della vendita, sarà effettuata con le seguenti modalità:
 - 2.1. Pubblicazione sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE;
 - 2.2. comunicazione ai creditori ipotecari e/o muniti di privilegio a mezzo pec;
 - 2.3. pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it;
 - 2.4. su libera valutazione del Curatore eventuale altra forma di pubblicità (L'Unione Sarda, Il Sole 24 ore; altri siti internet).

G- Ulteriori esperimenti di vendita

1. In caso di mancanza di offerte o comunque di mancata vendita di uno o più lotti il curatore provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita con una riduzione del 10% rispetto al prezzo base dell'ultimo esperimento andato deserto. In caso di ricevimento di un'offerta superiore al prezzo come sopra determinato, la vendita avrà come prezzo base l'offerta ricevuta.
2. Ove espressamente previsto saranno accettate offerte con una riduzione sino al 25% del prezzo base dell'esperimento di vendita.
3. Il Curatore terrà, peraltro, conto di eventuali offerte anche di valore inferiore da sottoporre all'autorizzazione del Comitato dei Creditori o, in deroga, del Giudice Delegato.