

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

FALLIMENTO XXXXXXXX – N.87/2018

## 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**

Quota pari al **100% di Villino** sito in **Comune di Quartu Sant'Elena - zona di Capitana/Is Meris, Via dei Ginepri 3**, così identificato al NCEU: foglio 63, part. 1062, categoria A/7, classe 2, vani catastali 7, rendita catastale euro 885,72, situato in una zona turistico-residenziale, distante circa un chilometro dal porto turistico di Marina di Capitana. Il villino ha una parete in comune con altra porzione della bifamiliare mentre sugli altri tre lati è circondata dal suo terreno di pertinenza, interamente recintato, con ampia area pavimentata adibita a parcheggio.

L'immobile è articolato su tre piani:

- al piano seminterrato si trovano un ampio vano soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio; l'intero seminterrato, tuttavia, non rispetta i requisiti igienico-sanitari per locali con destinazione abitativa;
- al piano terreno sono presenti: ingresso soggiorno, studio, bagno, due loggiati;
- al piano primo si trovano: camera da letto singola, una matrimoniale, un bagno e due terrazze parzialmente coperte.

E' stato realizzato un locale di sgombero completamente interrato e sottostante l'area di parcheggio posta sul retro del lotto.

#### **LOTTO N. 2**

Quota pari a **1/6 di appartamento** sito in **Cagliari, Corso Vittorio Emanuele II n.146, piano 2°**, così identificato al NCEU: sezione A, foglio 18, part. 1072, sub. 5, categoria A/3, classe 1, vani catastali 5, rendita catastale euro 348,61, costituito da due camere da letto, soggiorno, bagno, cucina, un'ampia terrazza e un ripostiglio accessibile dalla stessa terrazza.

### LOTTO N. 3

Quota pari a **1/6 di appartamento** sito in **Cagliari, Corso Vittorio Emanuele II n.146, piano 1°**, così identificato al NCEU: **sezione A, foglio 18, part. 1072, sub. 4**, categoria A/4, classe 2, vani catastali 6, rendita catastale euro 418,33, costituito da due camere da letto, soggiorno, bagno, cucina, due balconi, un locale di sgombero e un ripostiglio.

### LOTTO N. 4

Quota pari a **1/6 di appartamento** sito in **Cagliari, Piazza Yenne n.41, piano 2°**, così identificato al NCEU: **sezione A, foglio 18, part. 2145, sub. 3**, categoria A/3, classe 2, vani catastali 6,5, rendita catastale euro 537,12, costituito da tre camere da letto, soggiorno, due bagni, cucina, due balconi, una terrazza e un locale di sgombero.

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 Ing. Sandro De Gioannis, 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 316.000,00 (euro trecentosedicimila/00) oltre imposte, tasse di legge, imposte sui trasferimenti;
- lotto n.2: Euro 23.000,00 (euro ventitremila/00) oltre imposte, tasse di legge, imposte sui trasferimenti;
- lotto n.3: Euro 26.000,00 (euro ventiseimila/00) oltre imposte, tasse di legge, imposte sui trasferimenti;

- lotto n.4: Euro 32.000,00 (euro trentaduemila/00) oltre imposte, tasse di legge, imposte sui trasferimenti;

2. Le spese per le procedure di trasferimento della proprietà 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 base;

### **Domande di partecipazione**

1. Le domande di partecipazione alla vendita, in carta semplice, dovranno essere depositate in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Cagliari, a mani del Funzionario di Cancelleria, entro le ore 11:30 del giorno (*da stabilire*).
2. La busta chiusa dovrà avere, quale unica indicazione esterna, la dicitura "Fallimento – N. 87/2018", "vendita del (data)".
3. Potranno essere presentate offerte anche inferiori al prezzo base, ma con ribasso non superiore al 25% (prezzo minimo di ammissibilità) a pena di esclusione.
4. Le domande di partecipazione alla vendita dovranno contenere e indicare:
  - 4.1. 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.

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.
  - 4.2. i dati identificativi del bene per il quale si presenta l'offerta;
  - 4.3. l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere comunque non inferiore a quanto specificato al punto "3.";

- 4.4. un assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base a titolo di cauzione intestato a “Fallimento N. 87/2018”; detto assegno, in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l’apertura delle buste;
- 4.5. 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.
- 4.6. 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;
- 4.7. l’espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima effettuata dal consulente tecnico Ing. Sandro De Gioannis 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. 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.
6. Saranno dichiarate inefficaci:
- 6.1. le domande di partecipazione alla vendita pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- 6.2. le domande di partecipazione alla vendita inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente regolamento;
- 6.3. 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 Giudice Delegato, nel suo ufficio presso la Sezione Fallimentare, 1° piano, Palazzo di Giustizia di Cagliari;
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 Giudice Delegato, assumendo come prezzo base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari al 2% del prezzo base. Allorché siano trascorsi tre 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. 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;
7. Il Curatore, il giorno successivo, provvederà alle notifiche di cui all'articolo 107, comma 3, L.F.;
8. 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**

1. 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, entro 60 (sessanta)

giorni mediante assegno circolare non trasferibile intestato al “Fallimento N. 87/2018” (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 che sarà indicato dalla curatela, il quale provvederà alle formalità successive (registrazione, trascrizione e voltura);
3. L’aggiudicatario individuato secondo quanto precede sarà tenuto alla stipula del contratto di compravendita presso il Notaio che verrà designato dal Fallimento entro i 30 giorni successivi alla scadenza dei 60 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;
4. 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.
5. 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 trenta giorni prima della vendita, sarà effettuata con le seguenti modalità:

- 1.1. affissione presso l'ufficio fallimenti del Tribunale di Cagliari;
- 1.2. 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);
- 1.3. pubblicazione per estratto sul settimanale "Il Baratto" o giornale equipollente (facoltativo);
- 1.4. pubblicazione sul portale dei fallimenti del Tribunale di Cagliari – sezione data room;
- 1.5. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- 1.6. pubblicazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Tutti i documenti inerenti la vendita sono consultabili direttamente sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul PVP e sul sito internet [www.fallimenticagliari.com](http://www.fallimenticagliari.com) (sezione data room).

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore Dr. Stefano Scano,  
Via San Benedetto n.57 – Cagliari – Tel. 0704525328 – pec: f87.2018cagliari@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.

