

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO BENI IMMOBILI

Il Curatore del Fallimento n. 172/2017 A.C. DI LECCA ANTONIO & C. S.A.S. IN LIQUIDAZIONE - C.F. 02486640929 e del socio illimitatamente responsabile xxx con sede in via Albert Einstein n°4 - 09041 DOLIANOVA, Dott.ssa Veronica Balletto, dichiarato con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 13/12/2017

pre m e s s o

- che il Programma di Liquidazione del Fallimento in oggetto, ove sono state stabilite le modalità di vendita del bene immobile di pertinenza della procedura è stato autorizzato dal Giudice Delegato in data 17.10.2018;

av v i s a

che il giorno 15.10.2025 alle ore 11:00 si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO in unico lotto, nel proseguo meglio descritto, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti del seguente bene immobile di pertinenza della procedura fallimentare n. 172/2017:

LOTTO 1. Proprietà indivisa nella quota di 1/2 terreno edificabile a destinazione residenziale, ubicato nel centro abitato di Dolianova tra le vie Is Campus e il vico Ichnusa. Il terreno, catastalmente costituito da due particelle adiacenti e per questo motivo considerato ai fini della stima come unico lotto, è distinto in catasto al Censuario di Dolianova al Foglio 25 mappali 2323 e 2339 urbanisticamente classificati come Zona C1-S, ovvero zone di espansioni urbane, espansioni pianificate attuate o in fase di attuazione con standard maggiorati. Per tali zone l'edificazione nell'ambito delle unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata. Il lotto fa parte del Piano di Lottizzazione "Is Campus" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale dapprima in data 13 Aprile 1999 e successivamente con variante al Piano approvata in via definitiva in data 18/11/2000. Il lotto, individuato con il numero 5, costituente parte del piano è da considerarsi come unica unità operativa e la sua edificazione potrà avvenire in base ad un progetto edificatorio per il quale dovrà essere rilasciata una unica Concessione Edilizia. La convenzione di lottizzazione è stata stipulata con il Comune di Dolianova in forza dell'atto a rogito della dottoressa Claudia Perra, notaio in Dolianova, in data 25 Novembre 2005, repertorio numero 3600/2003, registrato a Cagliari il giorno 1 dicembre 2005 al n.4607, trascritto nei Registri Immobiliari di Cagliari in data 1 dicembre 2005, al numero 43098 di Registro Generale ed al numero 28028 di Registro Particolare. A carico dell'acquirente gli oneri di urbanizzazione.

Prezzo base euro € 19.000,00 (DICIANNOVEMILA/00) oltre I.V.A., aumento minimo dell'offerta € 950,00.

Per l'immobile oggetto di vendita è già' pervenuta una offerta irrevocabile d'acquisto pari al prezzo base di euro 19.000,00, pertanto verranno accettate solo offerte migliorative maggiorate del 5% a titolo di rilancio, e così'offerta migliorativa non inferiore ad euro 19.950,00.

Nel caso non fossero presentate ulteriori offerte migliorative, l'area edificabile sarà'aggiudicata a coloro i quali hanno presentato l'offerta irrevocabile, per il prezzo di euro 19.000,00.

Per quanto concerne i terreni oggetto della vendita il C.T.U. rappresenta quanto segue:

Sono ancora da realizzare parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per le quali i proprietari dei terreni facenti parte la lottizzazione si obbligavano a partecipare pro-quota alle spese, fino alla cessione di queste ultime al Comune di Dolianova. La convenzione suddetta prevedeva il termine per l'ultimazione delle opere primaria in 10 anni dalla stipula della stessa.

Il tutto è meglio indicato nella relazione peritale del C.T.U. depositata agli atti della procedura - con allegate le planimetrie catastali - alla 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, che potrà essere consultata dall'offerente su supporto cartaceo presso la cancelleria del Tribunale di Cagliari - sezione fallimentare.

Oggetto dell'offerta

L'offerente dovrà formulare l'offerta con riferimento all'immobile sopra descritto ed indicato nei documenti agli atti della procedura fallimentare depositati presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Cagliari e di cui può prendersi visione anche presso l'Ufficio del Curatore.

Condizioni di vendita

Il trasferimento degli immobili come sopra descritti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna, senza alcuna garanzia per vizi, evizione e mancanza di qualità del bene. Il valore di ciascun bene è da intendersi al netto delle imposte e tasse gravanti sul trasferimento della proprietà, che andranno corrisposte in sede di aggiudicazione unitamente alle altre spese comunque riferibili alla vendita; ogni eventuale onere o spesa, anche catastale e/o di regolarizzazione urbanistica, sarà a carico dell'aggiudicatario, così come gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte, che costituiscono a tutti gli effetti proposta irrevocabile d'acquisto ai sensi dell'art. 1329 c.c., dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 14.10.2025** in busta chiusa riportante all'esterno la dicitura "Fallimento N.172/2017 - Offerta per acquisto dell'immobile terreno IS CAMPUS", da depositarsi, a mani o a mezzo raccomandata a.r., presso lo studio del Curatore, in Cagliari, via Alghero n. 31/33. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata dagli organi della procedura.

Non saranno ritenute valide le offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere e/o comunque che non contengano i seguenti elementi e/o condizioni ritenute essenziali:

- 1) esatta identificazione dell'offerente, dei recapiti a cui si vogliono ricevere le comunicazioni, del riferimento alla procedura ed al presente disciplinare di vendita;
- 2) copia del documento d'identità dell'offerente e, in caso di persona giuridica e/o ente, copia della visura Camerale aggiornata e/o di altro documento comprovante i poteri di firma di colui che sottoscrive l'offerta, ivi compreso il documento d'identità del firmatario;
- 3) in caso di presentazione di offerta da parte di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i dati del coniuge e dovrà essere fornita la copia del relativo documento d'identità;
- 4) in caso di presentazione di offerta per persone, società e/o enti da nominare, specifico impegno dell'offerente ad esplicitare la nomina in sede di gara;

5) dichiarazione espressa di accettazione del bene posto in vendita come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza e di presa visione ed accettazione integrale del contenuto della perizia di stima effettuata dal C.T.U. e del disciplinare di vendita, (compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nella relazione di CTU);

6) offerta irrevocabile di acquisto contenente l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato per il lotto, con impegno a corrispondere le imposte e tasse sul trasferimento della proprietà;

7) durata della validità della proposta irrevocabile di acquisto che non dovrà essere comunque inferiore a 90 (novanta) giorni dal termine di presentazione;

8) contestuale costituzione di deposito cauzionale mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento n. 172/2017 A.C. DI LECCA ANTONIO & C. S.A.S.", pari al 10% del prezzo offerto; tale deposito sarà imputato in conto prezzo in caso di aggiudicazione e, di contro, sarà incamerato, a titolo di penale, in caso di aggiudicazione e successivo mancato versamento del saldo prezzo nei termini di seguito stabiliti.

La mancata costituzione della cauzione come sopra indicata sarà motivo automatico di esclusione dalla gara.

Modalità di aggiudicazione

L'apertura delle buste con le offerte avverrà il giorno 15.10.2025 alle ore 11:00, presso lo studio del Curatore secondo le modalità sotto indicate:

a) in caso di un'unica offerta validamente pervenuta si procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente;

b) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara tra tutti gli offerenti presenti ovvero loro rappresentanti muniti di procura, da tenersi davanti al G.D. alla data da stabilirsi, che procederà partendo dal prezzo base rappresentato dall'offerta più alta pervenuta, e fissando il rilancio minimo già stabilito; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'acquirente sarà individuato nell'ultimo offerente;

c) in caso ci siano più offerte di pari importo, ma nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, l'immobile sarà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che per primo avrà fatto pervenire la suddetta offerta;

d) la presentazione di offerta, anche nel caso di unico offerente, non dà diritto all'aggiudicazione definitiva.

Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata agli organi della procedura a norma degli artt. 107 e 108 della Legge Fallimentare;

e) dell'esito dell'aggiudicazione verrà fatta comunicazione al soggetto offerente al recapito indicato nell'offerta; verrà data, altresì, comunicazione a mezzo fax o pec, ai soggetti offerenti risultati non aggiudicatari e non presenti, con avviso per la restituzione del deposito cauzionale prestato.

Pagamento del saldo prezzo e atto di trasferimento

Il pagamento del saldo del prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a carico dell'aggiudicatario, dovrà avvenire in unica soluzione a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico sul conto corrente intestato alla procedura di Fallimento intestato al "Fallimento n. 172/2017 A.C. DI LECCA ANTONIO & C. S.A.S." a mani del Curatore Fallimentare

entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione da parte del medesimo dell'accettazione della proposta.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda al versamento del saldo del prezzo nei termini e nelle modalità di cui sopra, il deposito cauzionale non verrà restituito, ma sarà incamerato a titolo di penale e l'aggiudicatario sarà obbligato a pagare la differenza di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c..

L'atto di trasferimento verrà effettuato mediante atto notarile presso un Notaio designato dalla procedura fallimentare.

Le imposte e tasse di legge e tutte le spese relative alla vendita, ivi comprese le spese per adempimenti catastali e simili saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione di ipoteche e di altri eventuali gravami sui beni rimarranno a carico della procedura.

Avvertenze

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. Il presente avviso non comporta per la procedura di Fallimento e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno di alienazione nei confronti di offerenti sino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo o prestazione.

Qualora una o più clausole del presente regolamento di vendita siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Pubblicità

Si procederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito www.astegiudiziarie.it e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Il presente avviso sarà, altresì, notificato via pec, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori iscritti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c..

Tutti i documenti inerenti la vendita sono consultabili presso lo studio del Curatore così come ogni ulteriore informazione per cui gli interessati potranno rivolgersi alla Cancelleria Fallimentare e/o al Curatore dott. Veronica Balletto, via Alghero n. 31/33 - 09127 - Cagliari - telefono 0706499249- mail: veronicaballetto@hotmail.com

Cagliari, li 02.09.2025

f.to Il Curatore

(Dott. Veronica Balletto)