**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**Sezione Fallimentare**

**Fallimento n°11/2015**

**Il.mo Giudice Delegato Dott.ssa FEDERICA LUNARI**

**Curatore Dott. Alberto Ceresa**

**BANDO PER PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Premesso che:
il giudice Delegato, vista l'istanza con cui il Curatore ha chiesto di essere autorizzato a procedere alla vendita secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. comma 1 già illustrate nel supplemento del programma di liquidazione;
ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie la vendita, secondo modalità competitive dinanzi ai curatori, che si sviluppi in quattro esperimenti di vendita;
reputato che nel caso in cui il primo esperimento di vendita vada deserto, i successivi tre debbano tenersi, il secondo, ad un prezzo ribassato del 25% dell'ultimo prezzo praticato;
ha autorizzato il curatore a procedere alla vendita;
il sottoscritto Curatore avvisa che intende procedere alla vendita dei seguenti beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

**LOTTO UNICO:**
Il lotto oggetto della presente vendita è ubicato nel Comune di Olbia, in Località Vena Fiorita. Questo è costituito da un gruppo di terreni ed alcuni fabbricati, con accesso dalla via Piscolvei.
Il lotto è catastalmente individuabile attraverso alcune particelle censite al N.C.T. e da alcuni fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Olbia, come di seguito riportato; di seguito si elencano le particelle censite al N.C.T.:

- Foglio 60, Particella 31, Qualità pascolo, Classe 3, Consistenza 29.600,00 mq, reddito dominicale € 30,57, reddito agrario € 22,93.
- Foglio 60, Particella 16 Qualità fu di accertamento, Classe 3, Consistenza 648,00 mq.
- Foglio 60, Particella 24 Qualità pascolo, Classe 3, Consistenza 2.120,00 mq, reddito dominicale € 2,19, reddito agrario € 1,64.
- Foglio 60, Particella 17, Qualità pascolo, Classe 3, Consistenza 31.580,00 mq, reddito dominicale € 32,62, reddito agrario € 24,46.
- Foglio 60, Particella 33 Qualità pascolo, Classe 3, Consistenza 800,00 mq, reddito dominicale € 0,83, reddito agrario € 0,62.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di seguito si elencano le particelle censite al N.C.E.U.:

- Foglio 60, Particella 197, sub. 1, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 7,0 vani,rendita € 1.662,99.
- Foglio 60, Particella 198, sub. 1, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, rendita € 593,93.

**Prezzo base euro 69.865 aumento minimo euro 1.500**

**AVVISA**

a. che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente e che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.;
b. 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 quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, 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;
c. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese della procedura;

**Le condizioni della vendita, le date, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate dalle condizioni generali uniformi di vendita competitiva allegate ad ogni avviso di vendita**.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- l'immobile, salvo il caso (che, se sussistente, sarà indicato nella autorizzazione alla vendita del giudice) in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare;
- la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese. L'atto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare ed a spese dell'aggiudicatario.
- Saranno a carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili per l'espletamento della pratica di cancellazione dei gravami a seguito dell'emissione del decreto di cancellazione ex art 108 L.F. mentre le imposte e tasse richieste per le cancellazioni rimarranno a carico della procedura



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA

- gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta al curatore fallimentare da inviare alla pec della procedura entro e non oltre entro dieci giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte il quale provvederà direttamente, o tramite propri collaboratori, a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite all'immobile saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore entro le ore 12 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta deve essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome del curatore, il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il giorno e l'ora fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro deve essere apposto sulla busta. Il curatore, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di aperture della gara;
- l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. ***Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, eccetto nel caso di offerta per persona da nominare o il caso di procura notarile.*** Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata alla domanda. Se l'offerente è una persona giuridica, o comunque un ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, il nome del legale rappresentante;
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se si tratti di persona fisica. Se l'offerente è una società o un ente dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata e idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonchè fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

- all'offerta dovrà essere allegato il versamento del seguente deposito: 10% del prezzo offerto per cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "***fallimento n. 11/2015 Tribunale di Tempio Pausania***".



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non da diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi ai sensi dell'art. 108 l.f.;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione;

**DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI**

- Il giorno e l'ora fissata per la vendita il curatore provvedera' presso il proprio studio o presso il diverso luogo indicato nell'avviso di vendita ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il proprio ovvero, ove si tratti di gara disposta davanti al giudice, si recherà presso l'ufficio del giudice con le buste custodite per la consegna e l'apertura delle stesse davanti al giudice;
- In caso di unica offerta, se essa risulti pari o superiore In caso di unica offerta, se essa risulti pari o superiore al 75% del prezzo stabilito, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

- In caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione;
- Se la gara non potesse avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, i curatori pronunceranno l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, i curatori aggiudicheranno il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dai curatori o da un loro delegato sulla busta contenente l'offerta al momento della ricezione;
- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso;
- L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.
- Tutte le spese e le imposte, comprese quelle relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione delle spese per la cancellazione dei gravami; All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- Il curatore procederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita depositandone copia in formalità elettronica nel fascicolo della procedura.

**PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento, ovvero, su indicazione del curatore, mediante consegna al medesimo di assegno circolare non trasferibile intestato al "***fallimento n. 11/2015 Tribunale di Tempio Pausania***".
- In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e spese, comunicato dal Curatore fallimentare, anche in via sommaria, nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione ai curatori al fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.
- Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "***fallimento n. 11-205 Tribunale di Tempio Pausania***" o, ad indicazione del curatore, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare. L'aggiudicatario dovrà consegnare ai curatori l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura.

**PUBBLICITÀ**

Della vendita il Curatore dovrà dare idonea pubblicità.
In tutti i casi mediante

a) inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche

b) pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati, sui siti internet, www.astegiudiziarie.it, www.astagiudiziaria.com, ;

c) pubblicità su un quotidiano a diffusione regionale ;

La pubblicità dovrà essere effettuata almeno **TRENTA** giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione sullo stato di occupazione, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del Curatore fallimentare, nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile, presenza di difetti urbanistici che risultino noti.

Copia dell'avviso di vendita deve essere notificata dal Curatore ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod.civ., ai promissari acquirenti con contratto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis cod.civ., ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Nel caso di fallimento privo di fondi, il giudice disporrà, previa istanza del curatore fallimentare, l'anticipazione delle spese di pubblicità da parte dell'Erario ai sensi dell'art. 146 del T.U. in materia di spese di giustizia.

Sassari lì 07.07.2025

il curatore Dott. Alberto Ceresa



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009