

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**Fallimento n. 20/2018****Giudice Delegata: Dott.ssa Antonia Palombella****Curatore: Dott. Fabrizio Oronti****AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI****AI SENSI DELL'ART. 107 CO. 1 LEGGE FALLIMENTARE**

Il sottoscritto Curatore del fallimento in epigrafe ,

AVVISA

che il giorno **31 marzo 2026 alle ore 10.00** presso lo studio del Curatore Dott. Fabrizio Oronti in Sassari, via Roma n. 68, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. N. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

È oggetto dell'avviso di vendita, senza incanto e senza modalità telematiche, l'immobile Capannone industriale con deposito ed uffici e rispettiva area di pertinenza, oltre i lotti di seguito specificati, in unico lotto, meglio identificato NCEU del comune di Olbia, distinto:

- Foglio 31 particella 851 sub 1 categoria D/1,
- Foglio 31 mapp. 851-970-2246-2245 superficie complessiva catastale mq 22.592,00.

L'immobile è situato nella zona industriale di Olbia, l'accesso veicolare e pedonale all'azienda avviene attraversato un'area privata, con ingresso dalla Via Corea, confina con un lato con la proprietà anzidetta mentre negli altri tre lati con altra proprietà. L'immobile oggetto di vendita riguarda un capannone industriale realizzato con plinti, pilastri e travi in cemento armato prefabbricato precompresso (CAP), pannelli perimetrali di chiusura in CAP e tegoli di copertura in C.A.P. Il piano primo, e parzialmente il piano soppalco, hanno le pareti perimetrali in elevazione in blocchetti di calcestruzzo intonacate al civile e tinteggiate. La copertura è di tipo piana opportunamente impermeabilizzata. Le facciate dell'edificio sono tinteggiate. I serramenti esterni sono in Pvc con vetrocamera.

Gli infissi interni sono in laminato plastico. La pavimentazione interna è realizzata in granito ; in cemento armato prefabbricato con copertura di pannelli metallici coibentati e della relativa area di pertinenza. Per quanto attiene al terreno ha una superficie complessiva catastale di Mq 22.592,00, sullo stesso vi è una superficie coperta : Mq 800,00 (superficie rilevata capannone), ed una superficie scoperta residua (al netto del capannone) di Mq 22.592,00- Mq 800= Mq 21.792,00. La superficie massima edificabile in Zona D1: Mq 22.592,00 x 0,60mq/mq = Mq 13.555,20 e nello specifico si ha una superficie residua edificabile pari a Mq 12.755,20 Il prezzo base è al netto delle spese necessarie per la regolamentazione dello stabile come meglio indicato nella perizia tecnica alla quale si rimanda per ogni chiarimento

Prezzo base: Euro € 1.352.275,86 oltre oneri fiscali di legge;

Rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Si precisa altresì che, ai sensi dell'art. 571cpc, l'offerta potrà essere inferiore nei limiti di ¼ e quindi pari a euro 1.014.564,64

COERENZE

Si rimanda integralmente alla perizia, salvo quanto si seguito meglio precisato.

REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

Quanto all'eventuale assenza dei requisiti previsti dalla vigente normativa e in particolare, quelli relativi:

- alla regolarità edilizia ed urbanistica,
- al certificato di destinazione urbanistica;
- alla conformità catastale;

si rinvia integralmente al contenuto della perizia.

Si precisa ad ogni modo che non è stata conseguita l'agibilità del capannone e che sussistono delle difformità rispetto al progetto approvato, ma di cui si è tenuto conto nella stesura della perizia.

Si precisa inoltre, che come meglio indicato in perizia, trattandosi di immobile situato in zona industriale, è soggetto alla normativa del CIPNES Gallura. **Per quanto attiene al terreno ricadente nei mappali 2245-2246 e 970, di mq 12.598, si dà atto che è stato avviato da parte del CIPNES un procedimento di riacquisizione ablativa di cui all'art 63 della L. 448/98 e L.R. n° 10/08, trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data 21.07.2025, rimanendo impregiudicato il preesistente ed esercitato accesso da parte società fallita che dalla via Corea conduce alla porzione immobiliare residua parzialmente edificata.**

Si rinvia alla perizia per maggiori approfondimenti.

Si rimanda integralmente alla citata perizia di stima del Perito per ogni informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene e sulle modalità e sugli oneri per la regolarizzazione.

In ogni caso, gli organi della procedura restano sin da ora esonerati da qualunque responsabilità a riguardo.

Pertanto, l'offerente, con la partecipazione alla vendita, dichiara di aver preso visione della perizia estimativa relativa al lotto unico oggetto di vendita con la presente ordinanza.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima del Perito la vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

Rimane onerata, altresì, la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli oneri reali per le esecuzioni degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia ambientale) rimarranno a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

Inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente al Lotto. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità del Lotto intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;

ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di certificazione energetica;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile oggetto di vendita è libero.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere presentata, presso lo Studio del Curatore, in Sassari via Roma n. 68, **entro le ore 18:00 del 30 marzo 2026**. L'Offerta dovrà essere presentata in un unico plico chiuso e sigillato. Tale plico dovrà recare, all'esterno, la seguente dicitura per ogni lotto di vendita: **"Fallimento n. 20/2018 – Tribunale di Tempio Pausania – Procedura Competitiva - Data e Ora ASTA"**.

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.(per persona da nominare), deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Fall.to n. 20/2018" che dovrà essere inserito nella busta medesima. L'offerta dovrà essere munita di una marca da bollo da euro 16,00.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- allegata fotocopia di valido documento di identità dell'offerente;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore al prezzo base o inferiore nei limiti di un quarto ;
- la richiesta di eventuali agevolazioni di tipo fiscale;

- dichiarazione di “essere edotto sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica (se non presente) e manifesta di voler assumere direttamente tali incombenze”.

- indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato come previsto dall’art. 585 ultimo comma c.p.c..

Tali elementi saranno importanti anche ai fini della determinazione del prezzo inerente il trasferimento definitivo del bene.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nell’ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati e della presenza del procedimento avviato dal CIPNES .

MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 31 marzo 2026 alle ore 10.00 presso lo studio del Curatore, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all’apertura delle buste, all’esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell’art. 573 c.p.c. l’aumento minimo sarà di Euro 5.000,00, precisando altresì che, ai sensi dell’art. 571cpc, l’offerta potrà essere inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ e quindi pari a euro 1.803.670,48.

Si precisa che:

- in caso di unica offerta presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all’offerente anche in caso di sua mancata presenza all’udienza fissata;
- in presenza di più offerte presentate per quel lotto, si farà luogo ad una gara sulla base dell’offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall’offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto l’offerta più vantaggiosa (nell’individuare l’offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l’offerta che prevede il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità)

In ogni caso, l’offerente ha diritto all’aggiudicazione se l’offerta è pari almeno al prezzo base o se è inferiore (nei limiti di un quarto) ;

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine da 60 a 120 giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato a **“Fall.to n. 20/2018 – Tribunale di Tempio Pausania”**.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Curatore ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel termine di quindici giorni prima dalla data della stipula del rogito notarile l'aggiudicatario dovrà versare a mani del Notaio, che dovrà tempestivamente indicargli l'importo, l'ammontare relativo alle spese (quali imposte, spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale incluse le spese notarili e le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli) ed il nullaosta rilasciato dal Consorzio Industriale di Olbia (CIPNES).

Una volta versato il prezzo, le spese sopra indicate ed il nullaosta, la Curatela provvederà a stipulare, presso il Notaio all'uopo incaricato, l'atto di compravendita alle condizioni sopra riportate con l'aggiudicatario in data da concordarsi tra le parti.

In caso di ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato ex art. 585 ultimo comma c.p.c, il versamento sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario intestato a **“Fall.to n. 20/2018 – Tribunale di Tempio Pausania”**.

All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato a titolo di cauzione.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli avverrà ai sensi dell'art. 108 L.F. previa emissione da parte del G.D. di decreto che ordini la cancellazione dei gravami iscritti, quali quello trascritto dal CIPNES, previa autorizzazione, e che verranno individuati dal Notaio rogante.

STIPULA ATTO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

La stipula dell'atto di trasferimento del Lotto avverrà a rogito del Notaio individuato dalla procedura e di cui si farà il nominativo durante l'asta fissata dalla presente ordinanza come anche gli onorari notarili e le relative spese che saranno a carico dell'Aggiudicatario Definitivo.

VISITE ED INFORMAZIONI

Per informazioni e per concordare i tempi dell'eventuale visita contattare lo studio Oronti al numero di telefono 079280082 o a mezzo pec della procedura f20.2018tempiopausania@pecfallimenti.it ;

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata, a cura del Curatore, sul PVP (Portale Vendite Pubbliche) ex art.490 comma 1 cpc e 161 quater disp. att. cpc;

- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti Internet: www.tempiopausania.astagiudiziaria.com e www.astegiudiziarie.it, o su altri siti a scelta del Curatore, o a seconda del tipo di bene, anche su quotidiani regionali o nazionali a scelta del Curatore, almeno **30 giorni prima** della data fissata per la presentazione dell'offerta;

* * *

Copia del presente avviso di vendita sia notificato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori aventi privilegio speciale sulle unità immobiliari nonché al fallito.

Sassari, 21/01/2026

II CURATORE

Dott. Fabrizio Oronti