

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO [REDACTED] R.F. N. 26/1990

*Giudice Delegato Dr.ssa Antonia Palombella**Curatore Fallimentare Rag. Franco Denti*

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il Giudice Delegato Dott.ssa Antonia Palombella vista l'istanza di vendita che precede;

- visti gli articoli gli artt. 569,576 e 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 591 bis c.p.c., secondo comma e ravvisata l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti;
- ritenuto che pare opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto dell'immobile acquisito all'attivo del fallimento n. 26/1990, con gara in caso di più offerenti, in modo da acquisire offerte irrevocabilmente vincolanti per i partecipanti;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima con i relativi allegati;

Nell caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., ciascuna offerta in aumento non dovrà essere inferiore ai rilanci minimi previsti.

DISPONE

la vendita senza incanto ex art. 570 c.p.c., senza modalità telematiche ed al miglior offerente dei seguenti lotti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed alle seguenti condizioni in appresso specificate.

Valutate le caratteristiche dei beni e ritenuto opportuno disporre la loro vendita con delega ex art. 591 bis c.p.c.

DELEGA

per le operazioni di vendita il Curatore Rag. Franco Denti con Studio in Nuoro (NU) alla Via Aspromonte n. 55;

Data di vendita: 19 marzo 2026, dalle ore 09,00 e seguenti presso lo Studio del Curatore, Rag. Franco Denti in Nuoro (NU) Via Aspromonte n. 55;

E-Mail: franco.denti@studiodenti.com

Pec: studio.denti@legalmail.it

• **Lotto n.1 – Valore di perizia € 85.720,00**

Intera piena proprietà del locale ad uso deposito sito al piano terra della consistenza di metri quadrati 50, con annessa area pertinenziale esclusiva, censito nel catasto fabbricati di detto Comune, in ditta [REDACTED], al foglio 2 (due), particella 482, subalterno 9, via Monte Grappa s.n., piano T, Z.C.1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 50, superficie catastale totale mq. 79, rendita catastale euro 157,52;

Intera piena proprietà del locale ad uso deposito sito al piano terra, della consistenza di metri quadrati 24, censito nel catasto fabbricati di detto Comune, in ditta [REDACTED] al foglio 2, particella 482 subalterno 10, via Monte Grappa s.n., piano T, Z.C.1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 27, rendita catastale euro 84,24;

Prezzo a base d'asta € 28.088,73 oltre oneri e accessori di legge;

Rilancio minimo € 500,00;

• **Lotto n.3 – Valore di perizia € 14.400,00**

Intera piena proprietà del locale ad uso garage sito al piano terra, della consistenza di metri quadrati 10, censito nel catasto fabbricati di detto Comune, in ditta di [REDACTED] al foglio 2, particella 482, subalterno 12, via Monte Grappa s.n., piano T, Z.C.1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10, superficie catastale totale mq. 12, rendita catastale euro 31,50;

Prezzo a base d'asta € 4.718,59 oltre oneri e accessori di legge;

Rilancio minimo € 500,00;

• **Lotto n.4 – Valore di perizia € 22.820,00**

Intera piena proprietà dell'area urbana della consistenza di metri quadrati 119, adibita a corte pertinenziale delle suindicate unità immobiliari, censita nel catasto fabbricati di detto Comune, in ditta di [REDACTED] al foglio 2, particella 482, subalterno 13, via Monte Grappa s.n., piano T, area urbana, mq. 119.

Prezzo a base d'asta € 7.477,66 oltre oneri e accessori di legge;

Rilancio minimo € 500,00;

Si precisa che:

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., le offerte per i singoli lotti non potranno essere inferiori di oltre un quarto (1/4) ai vari prezzi stabiliti nell'ordinanza;
- Allo stato i lotti sopra descritti risultano occupati senza titolo.

Rilancio minimo come sopra.

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno 19 marzo 2026, ore 09,00 e seguenti, presso lo Studio del Curatore, Rag. Franco Denti, tel. 0784.33414 – E-Mail franco.denti@studiodenti.com – PEC studio.denti@legalmail.it precisando sin d'ora che tutte le buste verranno aperte lo stesso giorno.

Nel caso in cui venga disposta la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., ciascuna offerta in aumento non dovrà essere inferiore ai rilanci minimi previsti.

RELATIVAMENTE ALLA VENDITA SENZA INCANTO STABILISCE

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al Curatore entro le ore 12,00 del giorno 18 marzo 2026. (Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita).
2. Sulla busta deve essere indicato il nome del Curatore e la data della 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;

3. L'offerta dovrà contenere:

- a. il cognome, nome (o ragione sociale), luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, eccetto nei caso in cui si presenti un avvocato e concluda per persona da nominare), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato ed 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;

- b. i dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c. l'indirizzo PEC presso il quale l'offerente intende ricevere le comunicazioni relative alla presente vendita;
- d. il termine di versamento del saldo prezzo non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione.
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f. la dichiarazione di esonero del Fallimento e degli Organi dello stesso da "qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali vizi/consistenza del bene, da qualsiasi genere e natura, anche non indicati negli atti di vendita, e dal sostenimento di spese che si rendessero necessarie per acquisire la disponibilità del bene e per poterlo concretamente utilizzare e con rinuncia espressa a far valere e richiedere risarcimento per danni a qualsiasi titolo e/o ad eccepire responsabilità in caso di esclusione;

4. Potranno presentare offerta persone fisiche e persone giuridiche per mezzo di legale rappresentante o procuratore speciale (sono esclusi i procuratori generali).

Nel caso in cui il partecipante agisca in nome e per conto di un terzo è necessario che sia munito di procura speciale, conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata, da presentare con l'offerta a pena di esclusione, in originale o copia autenticata.

La procura speciale, a pena di esclusione, deve essere conferita da un solo soggetto terzo. In questo caso di offerta, l'aggiudicazione e/o la stipulazione del contratto s'intendono compiuti in nome e per conto del rappresentato.

Non sono ammessi i mandati con procura generale, né i mandati collettivi, né la semplice delega;

5. all'offerta dovrà essere allegato il versamento dei seguenti depositi: 10% del prezzo offerto per cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, 10% del prezzo offerto per spese approssimative di vendita, mediante disposizione di bonifico a credito del c/c bancario intestato al "FALLIMENTO ██████████", presso *BANCO DI SARDEGNA DI NUORO* - Iban *IT38X0101517300 000070295344*;

6. L'offerta presentata è irrevocabile.

Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Curatore di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria dei beni è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; altrimenti in caso di unica offerta il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi.

Inoltre, qualora la persona indicata nell'offerta non si presenti, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per un minore importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi;

7. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta considerato l'aumento minimo previsto. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
8. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
9. Tutte le spese, comprese quelle relative alla cancellazione dei gravami, e imposte come liquidate, sono a completo carico dell'acquirente.
10. Al termine della procedura in questione il Curatore disporrà l'aggiudicazione del bene a favore del migliore offerente.
11. Il versamento dell'intero prezzo di vendita dovrà avvenire a cura dell'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, pena la decadenza da ogni diritto conseguente l'aggiudicazione, l'incameramento della cauzione provvisoria e fatti salvi i maggiori danni.
12. Il saldo prezzo dovrà essere versato, a cura dell'aggiudicatario, presso lo Studio del Curatore, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "FALLIMENTO [REDACTED] N. 26/1990 - Trib. Tempio Pausania";

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura che sarà indicata dopo l'aggiudicazione;
13. Il trasferimento del bene verrà formalizzato dal Giudice Delegato con apposito decreto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte presuppongono la conoscenza della relazione di perizia e degli ulteriori documenti allegati.

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 e, riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento d'impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, oneri relativi all'effettiva consistenza e/o all'eventuale mancato rilascio/voltura/rinnovo delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività e/o all'eventuale sostenimento di spese che si rendessero necessarie per acquisire la disponibilità del bene e per poterlo concretamente utilizzare, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o 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.
2. Qualora l'immobile fosse occupato al momento della vendita, dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero.
3. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
4. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento ed, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero

prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

5. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

RIGUARDO LA PUBBLICITÀ DISPONE

Affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale, di un avviso contenente tutti i dati della presente ordinanza a carico della Cancelleria; Pubblicazione dell'asta di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche – PVP, nonché idonea pubblicità da effettuarsi almeno una volta su uno dei portali Internet www.astagiudiziaria.com; www.astegiudiziarie.it; tempiopausania.astagiudiziaria.com; www.ivgsassari.com; www.ivgcagliari.it, tutti incumbenti a carico del Curatore, a compiersi in un termine non superiore a centoventi (120) e non inferiore a trenta (30) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto del 19 marzo 2026.

Ci si riserva di disporre che vengano effettuate ulteriori pubblicità su quotidiani aventi diffusione nazionale o su altri portali.

ORDINA

che il Curatore notifichi la presente ordinanza ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori iscritti, almeno 10 giorni prima della vendita.

Tempio Pausania, 27.12.2025

Il Cancelliere

Il Giudice Delegato
Antonia Palombella