

TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

– Sezione Fallimentare –

G.D. Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

FALLIMENTO N. 46/2017

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

L'avv. Monica Cui (cf. CUIMNC71D52B354F), con studio in Sassari Via Roma n. 31, cell. 3470410749; email: avv.monicacui@gmail.com, pec: f46.2017@pec.it, Curatore del fallimento in epigrafe dichiarato dal Tribunale di Sassari con sentenza n. 47 del 21 dicembre 2017 vista l'ordinanza del Giudice Delegato Dott.ssa Giovanna Maria Mossa del 31.05.2025 con la quale si autorizzava il procedersi agli esperimenti di vendita dei lotti 1) e 2),

AVVISA CHE

presso il proprio studio in Sassari, via Roma n. 31, **il giorno 25.11.2025, alle ore 16,00 e seguenti**, dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni ubicati in Buddusò (SS):

LOTTO n. 1 •

QUOTA pari ad 1/1 del bene n° 1 - Locale deposito industriale sito in località artigianale Donnu Reale, della superficie di mq. 446,00, distinto al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 232, categoria D/1, ricadente all'interno della zona "D", con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche di cui al certificato di destinazione urbanistica – prot. 063/24 – ATP/8321 del 24.09.2024;

• QUOTA pari ad 1/1 del bene n° 4 - Locale magazzino sito in località artigianale Donnu Reale, della superficie di mq. 91,00, distinto al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 233, categoria D/1, ricadente all'interno della zona "D", con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche di cui al certificato di destinazione urbanistica – prot. 063/24 – ATP/8321 del 24.09.2024;

• QUOTA pari ad 1/1 del bene n° 5 - Locale uffici sito in località artigianale Donnu Reale, della superficie di mq. 46,00, distinto al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 234, categoria D/1, ricadente all'interno della zona "D", con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche di cui al certificato di destinazione urbanistica – prot. 063/24 – ATP/8321 del 24.09.2024;

• QUOTA pari ad 1/1 dell'area urbana in località artigianale Donnu Reale, della superficie di mq. 7.516,00, distinto al N.C.E.T. al foglio 50 mappali 112 e 231, ricadente all'interno della zona "D", con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche di cui al certificato di destinazione urbanistica – prot. 063/24 – ATP/8321 del 24.09.2024, con una volumetria disponibile pari a mc. 2.591,00 circa,

il tutto confinante con propr. Ruiu-Satta a nord, con propr. Canu- Sanna ad ovest, con propr. Altana e Bacciu a sud, e con strada pubblica ad est.

PREZZO BASE per la VENDITA: € 293.988,00 (duecentonovantatremilanovecentottantotto/00), aumento minimo di € 5.000,00 (cinquemila/00).

Offerta minima 220.491,00 (duecentoventimilaquattrocentonovantuno/00).

▪ **LOTTO n. 2:**

- Fabbricato ad uso civile abitazione ubicato in Buddusò (SS) - via Brigata Sassari, identificato al CF al Fg. 41, Part. 2456, Sub. 4, Categoria A3, vani 14, Rendita € 795,34;

- Garage ubicato in Buddusò (SS), via Brigata Sassari, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 2456, Sub. 2, categoria C6, cons. 78 mq, Rendita € 165,16;

PREZZO BASE per la VENDITA: € 105.000,00 (centocinquemila/00), aumento minimo di € 5.000,00 (cinquemila/00).

Offerta minima € 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00).

Si precisa che i predetti beni allo stato sono occupati dal fallito unitamente ai componenti il proprio nucleo familiare.

L'immobile sarà liberato al momento dell'aggiudicazione secondo la normativa vigente.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore **entro le ore 18 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 fissato per la vendita. Nessun'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.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA: 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, nonché 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 oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta dovrà essere presentata con marca da bollo di € 16,00.

3) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

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. 46/2017**".

4) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà 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..

5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

- Il giorno e l'ora fissata per la vendita il Curatore provvederà presso il suo studio ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite;

- 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, il curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dal curatore o da un suo 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. Non si applica l'art. 107 comma quarto 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; saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE);
- 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.
- 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 e spese della procedura fallimentare.

6) TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

- 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. 46/2017**". 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 (che saranno integralmente a carico dell'acquirente), 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 al curatore 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. 46/2017**" o, ad indicazione del curatore, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Curatore 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ

della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a) inserzione a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. 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) affissione all'immobile di un cartello con la dicitura "vendesì" e l'indicazione della sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del curatore o del suo ausiliario.

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

AVVISA

a) che gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta al curatore fallimentare che provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, 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.

b) 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.;

c) 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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) gli immobili, salvo il caso in cui siano occupati da un terzo con titolo opponibile al fallimento, saranno liberati in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. a cura e spese della procedura fallimentare; f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito www.astagiudiziaria.com;

g) che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Sassari, lì 29/09/2025

Il Curatore Fallimentare

Avv. Monica Cui