

FALLIMENTO XXXXXX N°. 1/2023

REGOLAMENTO DELLE VENDITE

A) VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

**Beni in vendita, prezzo e data della vendita**

Ubicazione e descrizione dei beni posti in vendita

LOTTO UNICO - COMUNE DI ASSEMINI

Quota pari al 100% della piena proprietà di complesso industriale edificato nella Zona Industriale Macchiareddu, Comune di Assemini, decima strada, individuato al N.C.E.U. al foglio 54, particella 1032, categoria D/1, rendita € 15.714,00, insistente sul terreno distinto al N.C.T. al foglio 54 particella 1032 (derivante dal 188 - soppresso) avente superficie di 9.951 mq., interamente recintato

\*\*\*\*\*

**Si precisa che il Consulente Tecnico della procedura, Ing. Alessandra Boi, nella propria relazione di consulenza tecnica depositata agli atti del fallimento, alla quale si rimanda per ogni e qualsiasi specificazione anche in merito alla determinazione del valore commerciale, con riferimento a ciascun lotto ha dettagliatamente descritto e illustrato, tra l'altro, in ordine a:**

- potenzialità edificatorie e caratteristiche urbanistiche dei terreni, per i quali, tuttavia, si segnala fin d'ora che sarà necessario far riferimento e rinvio agli strumenti urbanistici vigenti di volta in volta;
- conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
- presenza di eventuali opere abusive;
- eventuale possibilità di sanatoria;
- eventuale necessità di ripristino della situazione autorizzata.

\*\*\*\*\*

1. **Il prezzo base fissato per la vendita è pari a Euro 795.872,54 oltre imposte e tasse di legge, imposte sui trasferimenti e oneri di cessione**
2. **L'applicazione delle imposte sulle vendite (iva/imposte di registro, ipotecarie, catastali), data la tipologia dell'immobile, avverrà in ossequio alla normativa di volta in volta vigente;**

3. Le spese per le procedure di trasferimento delle proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario;

4. La vendita è fissata per il giorno (*da stabilire*);

5. La cauzione è fissata nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

**B) DOMANDE DI PARTECIPAZIONE**

1. Le domande di partecipazione alla vendita (offerta irrevocabile di acquisto), in carta semplice, dovranno essere depositate (inviata), a mezzo pec, all'indirizzo di posta elettronica certificata del fallimento fl.2023cagliari@pecfallimenti.it entro e non oltre le ore 12 del giorno (*da stabilire*).

2. Le domande di partecipazione alla vendita dovranno contenere e indicare:

2.1. cognome, nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata del soggetto offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, ovvero, se trattasi di società, il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri. In tutti i casi dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che presenta l'offerta; in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dalla assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome del procuratore;

2.2. il/i lotto/i per il/i quale/i si presenta l'offerta;

2.3. il prezzo offerto, che dovrà essere non inferiore al prezzo base indicato al punto A), eventualmente con ribasso non superiore al 25% del prezzo base;

2.4. contestualmente al deposito dell'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere versata una cauzione, fissata nella misura del 10% del prezzo base o, se superiore, del prezzo offerto, a mezzo bonifico bancario (specificando nella domanda di partecipazione il numero di cro) da effettuarsi sul c/c della procedura ovvero a mezzo assegno circolare n. t. intestato a "Fallimento N. 1/2023" da consegnarsi a mani del Curatore entro il medesimo termine. La cauzione, in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituita;

2.5. l'espressa dichiarazione che si tratta di offerta d'acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c., vincolante per l'offerente;

2.6. l'espressa dichiarazione 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;

2.7. l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima effettuata dal consulente tecnico Ing. Alessandra Boi e del regolamento delle vendite, (compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nella relazione di consulenza tecnica) e, altresì, di aver preso visione, presso i competenti Enti e Uffici, delle eventuali attuali potenzialità edificatorie, degli strumenti urbanistici, di eventuali vincoli attualmente vigenti, nonché della possibilità di procedere alla sanatoria delle opere abusive, se sussistenti.

**C) APERTURA BUSTE, ESAME OFFERTE, EVENTUALE GARA TRA PIÙ OFFERENTI**

1. l'apertura delle buste avverrà il giorno (*da stabilire*) alle ore (*da stabilire*) presso lo studio del curatore Dottor Stefano Scano, Via San Benedetto n.57, piano quarto – 09129 Cagliari;
2. in caso di un'unica offerta si procederà alla provvisoria aggiudicazione all'unico offerente;
3. in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara tra gli offerenti davanti al Curatore, assumendo come prezzo base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari al 2% del prezzo base. Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'aggiudicatario, provvisorio, sarà individuato nell'ultimo offerente;
4. l'aggiudicazione in capo all'unico offerente, o, in caso di gara, al miglior offerente, sarà provvisoria, essendo ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita riservata agli organi della procedura a norma degli artt. 107 e 108 L.F. e, altresì, dovendosi rispettare previsioni e termini di cui ai medesimi articoli;
5. dell'esito dell'aggiudicazione verrà fatta comunicazione al soggetto offerente al recapito indicato nell'offerta. Verrà data altresì comunicazione ai soggetti offerenti risultanti non aggiudicatari e non presenti con avviso per la restituzione del deposito cauzionale prestato;
6. il Curatore, il giorno successivo, provvederà alle notifiche di cui all'articolo 107, comma 3 l.f.;
7. una volta effettuate le suddette notifiche, il Curatore provvederà al deposito di cui all'articolo 107, comma 5 l.f.

**D) SALDO PREZZO E ATTO DI TRASFERIMENTO**

1. Trascorsi i termini di cui all'articolo 108 l.f., senza che la vendita sia impedita, sospesa o annullata, l'acquirente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo oltre imposte, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico, entro sessanta giorni

dall'aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento N. 156/2019" (o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare) essendo espressamente previsto che in caso di inadempienza, l'acquirente decade dal diritto, perde la cauzione che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e si obbliga a pagare la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c.;

2. la stipula dell'atto di trasferimento avverrà presso il Notaio che sarà indicato dalla curatela;
3. le spese relative alla vendita, nonché quelle di voltura e eventuali regolarizzazioni catastali e regolarizzazioni di opere difformi rispetto al progetto approvato, sono a carico dell'acquirente;
4. l'acquirente dovrà corrispondere al Notaio, al momento della stipula del contratto di cessione, tutte le imposte e tasse (imposte di registro e qualunque altro tipo di imposta e tassa relativa al trasferimento) e oneri notarili relativi al trasferimento della proprietà dei beni venduti. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura fallimentare;

#### **E) PRECISAZIONI SULLA VENDITA**

1. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
2. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
3. Le spese relative alla vendita e le spese di voltura e di eventuali regolarizzazioni in catasto saranno a completo carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere, ricorrendone il caso, alle incombenze relative alla sanatoria di cui alla legge 28/02/1985 n.47, prevista per gli aggiudicatari dall'art. 8 bis, comma 4, del D.L. 23/04/1985 n.146, così come convertito dalla legge 21/06/1985 n.289 e successive modificazioni e integrazioni.
4. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno della vendita e quello precedente non pagati dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia – non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

5. Si specifica che i beni immobili sopra indicati si trovano meglio individuati e descritti nella relazione di Consulenza Tecnica redatta dall'Ing. Alessandra Boi, depositata agli atti del fallimento, alla quale si rimanda per ogni e qualsiasi specificazione, anche in merito alla determinazione del valore commerciale, delle potenzialità edificatorie e delle caratteristiche urbanistiche dei fabbricati e dei terreni, per i quali inoltre, si fa riferimento e rinvio agli strumenti urbanistici vigenti di volta in volta;
6. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese del fallimento e tramite il notaio rogante, ai sensi dell'art. 108, 2 comma L.F.

**F) PUBBLICITÀ LEGALE**

1. Il presente regolamento della vendita sarà disponibile presso lo studio del Curatore Dottor Stefano Scano, sul portale delle vendite pubbliche (p.v.p.), sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet [www.fallimenticagliari.com](http://www.fallimenticagliari.com) (sezione *data room*).
2. La vendita sarà soggetta alle seguenti forme di pubblicità, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima della vendita:
- 2.1. notifiche ai creditori ipotecari o muniti di privilegio sugli immobili, ai sensi dell'articolo 107 comma III L.F. a mezzo lettera raccomandata o a mezzo messaggio di posta elettronica certificata (pec);
- 2.2. pubblicazione prevista dall'art. 107 c. 1 ultimo periodo L.F.;
- 2.3. pubblicazione sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- 2.4. pubblicazione sul portale dei fallimenti del Tribunale di Cagliari – sezione *data room*;
- 2.5. eventuale pubblicazione, a discrezione della curatela, di un estratto dell'avviso di vendita nelle sezioni dedicate alle aste immobiliari su uno o più quotidiani locali a tiratura regionale e/o su uno o più quotidiani locali a tiratura nazionale.

Tutti i documenti inerenti la vendita sono consultabili direttamente sul portale delle vendite pubbliche (p.v.p.), sul sito internet [www.fallimenticagliari.com](http://www.fallimenticagliari.com) (sezione *data room*) e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi alla Cancelleria Fallimentare di Codesto Tribunale e/o al Curatore Dr. Stefano Scano, Via San Benedetto n.57 – Cagliari – Tel. 0704525328 – mail: stefano.scano @tiscali.it.

**G) ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA**

1. In caso di mancanza di offerte o, comunque, di mancata vendita, il Curatore provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita con una riduzione di prezzo compresa fra il 10% ed il 20% rispetto al prezzo base dell'esperimento andato deserto.
2. Il Curatore terrà peraltro conto di eventuali offerte anche di valore inferiore da sottoporre all'autorizzazione dei preposti Organi della procedura.

**H) VENDITA TRAMITE COMMISSIONARIO**

La procedura potrà alternativamente alla suesposta modalità di vendita procedere a vendita tramite commissionario individuato fin d'ora nella società Abilio S.p.a. con sede legale a Faenza (RA), P.I. 02704840392, sulla base delle procedure previste nell'incarico sottoscritto.

Il compenso del commissionario è totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Per ogni esperimento di vendita andato deserto si procederà ad una riduzione del prezzo di vendita compresa fra il 10% ed il 20% rispetto al prezzo base dell'esperimento andato deserto.