



TRIBUNALE DI NUORO

Fallimento SANNA ANGELINO

Reg. n. 4/1991

Istanza di vendita dell'immobile di Budoni con procedura competitiva

a seguito di proposta irrevocabile d'acquisto



Nuoro, 23.10.2023



Ill. mo

Sig. Giudice Delegato



Facendo seguito alla relazione di aggiornamento semestrale depositata in data 18.06.2025, lo scrivente
Curatore

premessi che

- Il fallimento intestato è proprietario del 50% dell'immobile sito in Budoni – loc. Ottiolu censito al N.C.E.U. di Nuoro al foglio 6, particella 412, subalterno 1, precedentemente individuato al foglio 29, particella 412, subalterno 1, la cui comproprietaria è la coniuge del fallito;
- l'ing. Sarria, CTU incaricato di stimare i beni fallimentari – ha rettificato la propria relazione di stima del 13.08.2021 provvedendo a correggere alcuni refusi relativi alle formalità presenti sugli immobili, e aggiornando, altresì, con relazione integrativa depositata il 27.09.2023, il valore di stima alla data del 26.09.2023;
- il perito, ing. Sarria, ha fissato il prezzo a base d'asta dell'intero immobile in € 160.000,00;
- come si evince dalla relazione dell'ing. Sarria l'immobile in questione è gravato da diverse difformità di natura urbanistica ed edilizia tra le quali “Non corrisponde a realtà l'altezza pari a m. 2,80 indicata nella planimetria catastale in quanto la stessa risulta inferiore in tutti gli ambienti a m. 2,50” e che “L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985”;
- nella medesima relazione è precisato che, per l'immobile in questione, “è stata presentata una domanda di sanatoria per mq. 8,18 di superficie non residenziale, con ricevuta di versamento dell'intera oblazione dovuta. Non risulta rilasciata la concessione definitiva a sanatoria”, documentazione reperita presso il Comune di Budoni in data 18.04.2025;



preso atto che

- nella precedente relazione di aggiornamento semestrale il Curatore aveva ipotizzato la vendita dell'intero immobile a cura del Fallimento, previa acquisizione della necessaria procura notarile dalla comproprietaria;
- tale tipo di procedura comporterebbe – a ben vedere – le seguenti conseguenze:



- innanzi tutto la necessità di porre in essere una vendita di tipo misto: una vendita coattiva ed in forma competitiva per la metà dell'immobile di proprietà del fallimento; una vendita diretta al possibile acquirente per la quota di proprietà della comproprietaria;
 - la necessità di stipulare due distinti atti notarili con effetti negativi per le tempistiche e le spese in capo al fallimento in quanto la comproprietaria, residente a Roma e di età avanzata dovrebbe rilasciare formale procura a vendere e, successivamente, ulteriore procura alla stipula dell'eventuale atto di vendita che, a seguito di possibili ripetuti esperimenti di vendita, potrebbe protrarsi per oltre un anno;
 - se per il 50% di proprietà del fallimento è possibile accedere ad eventuali ulteriori sanatorie per difformità occulte o non rilevate in sede di perizia, posto che la vendita forzata non garantisce per difetti della cosa, per la metà di proprietà della coniuge del fallito, in caso di ulteriori difformità, non sarebbe possibile procedere all'atto di vendita se l'immobile non fosse sanabile;
- in data 20.10.2025 è pervenuta alla PEC del Curatore una formale proposta irrevocabile di acquisto della metà dell'immobile di proprietà del fallimento da parte della sig.ra Barbara Barberini, proprietaria dell'appartamento sito al piano superiore dell'immobile fallimentare (**allegato 1**);
 - la proposta, integrata in data 22.10.2025, prevede, in caso di aggiudicazione, l'acquisto del 50% dell'immobile per il prezzo di € 30.000,00 ed il pagamento del saldo prezzo entro 15 giorni dall'aggiudicazione o, comunque, entro la data del rogito notarile (**allegato 2**);
 - l'offerente ha provveduto, altresì, a versare sul conto del fallimento la somma di € 3.000,00 pari al 10% del prezzo offerto, a garanzia della proposta (**allegato 3**);

considerato che

- per le ragioni sopra esposte, l'originariamente ipotizzata vendita dell'intero immobile da parte del Curatore (previa acquisizione della procura a vendere da parte della comproprietaria) appare complessa sotto il profilo formale e oggettivamente onerosa sia in termini di spese in capo al fallimento, sia di tempistiche di conclusione della stessa, rilevata anche l'incertezza della sanabilità o meno delle irregolarità urbanistiche ed edilizie legate alla vendita diretta della quota della comproprietaria;
- sebbene il prezzo a base d'asta, come da perizia di stima, sia stato fissato in € 160.000,00 occorre tener presente che – in caso di vendita al primo esperimento – la quota del fallimento sarebbe di € 80.000,00 dalle quali occorre comunque detrarre le spese di pubblicità e quelle legate alla procura notarile;
- appare improbabile riuscire a vendere al primo esperimento, al prezzo sopra indicato, un immobile che non è utilizzato da oltre 25 anni, che, sebbene in buono stato di conservazione, necessita di importanti lavori di ristrutturazione al fine di riportare le altezze dei locali ai minimi previsti dalla legge e per il quale, secondo la perizia “*Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. - Non esiste la dichiarazione di conformità*

dell'impianto termico. - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico" e, da ultimo, "L'immobile non risulta agibile";

- anche se si riuscisse a vendere l'immobile al terzo o al quarto tentativo, come probabile, in ragione dei successivi ribassi d'asta del 25%, il prezzo netto che la procedura riuscirebbe ad incassare – detratte gli oneri di pubblicità per ognuno degli esperimenti che andrebbero a detrimento di quanto deve essere ripartito tra i creditori – non si discosterebbe troppo da quello che si otterrebbe da una vendita competitiva assumendo quale prezzo a base d'asta la somma offerta dalla signora Barberini;
- in caso di vendita competitiva, il prezzo a base d'asta non può che aumentare e, in caso di infruttuoso esperimento della stessa, esiste comunque un offerente disposto ad acquisire la quota dell'immobile del fallimento;
- è necessario procedere, con ogni consentita urgenza, alla definitiva chiusura della procedura fallimentare in questione che, dichiarata nel 1991, dopo 34 anni pone seri problemi in ordine alle tempistiche di soddisfacimento dei creditori e, più in generale, alla durata della procedura stessa anche in ragione della legge 89/2001 (L. "Pinto");

rilevato che

- l'art. 7 comma 6 del D. Lgs 12.09.2007, n. 169 – che si applica anche ai fallimenti pendenti alla data di entrata in vigore del decreto (1 gennaio 2008) – ha introdotto la possibilità che *"Le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati"*, anziché mediante vendita con incanto presso il G.D. come disposto dall'art. 108 vecchio rito della L.F.;
- in tal senso si è pronunciato anche il precedente Giudice Delegato del fallimento che, con provvedimento in data 24.04.2008, ha invitato *"il Curatore a valutare la possibilità di vendere i beni di cui alla nota mediante soggetti specializzati ovvero demandando al giudice delegato la vendita stessa (precisando, in tal caso, se adottare la forma della vendita con o senza incanto)"*;
- trattandosi di un fallimento vecchio rito non è previsto un formale programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104-ter della L.F. che, però, di fatto, è stato predisposto e analiticamente dettagliato più volte nei tempi e nelle modalità nelle relazioni periodiche depositate agli atti;
- la vendita del 50% dell'immobile di proprietà del fallimento sarebbe l'ultimo atto di liquidazione della procedura, per la quale si potrà poi procedere celermente alla sua chiusura;
- a giudizio del Curatore, stante le condizioni dell'immobile, il tempo trascorso e la richiamata necessità di chiudere la procedura fallimentare, è oggettivamente più conveniente procedere alla vendita della metà dell'immobile di proprietà del fallimento mediante procedura competitiva e senza l'ausilio di soggetti specializzati, ponendo a base d'asta il prezzo offerto nella proposta irrevocabile di acquisto ricevuta, pari ad € 30.000,00;

fa istanza

affinché la S.V. voglia

- 1) porre in vendita mediante procedura competitiva in unico lotto la quota del 50% di proprietà del fallimento dell'immobile così individuato:

LOTTO UNICO

Piena proprietà del 50% dell'appartamento sito in Budoni – loc. Ottiolu, via dei Gerani, censito al N.C.E.U. di Nuoro al foglio 6, particella 412, subalterno 1, piano terra, categoria A/2, rend. Catastale € 402,84, (Coord. Geografiche: Latitudine: 40.737924 | Longitudine: 9.705061) al prezzo a base d'asta di € 30.000,00

alle seguenti condizioni:

- 1) *vendita senza incanto in udienza da fissarsi dal Curatore e presso il medesimo, del Lotto Unico come sopra descritto;*
- 2) *i beni immobili suddetti vengono venduti nello stato di diritto e nella situazione di fatto in cui si trovano, quali risultano dalla relazione peritale di stima formata dall'ing. Marco Sarria il 26.09.2023, depositata il 27.09.2023 e allegata agli atti della procedura, alla quale relazione estimativa si fa completo riferimento, costituendo la medesima, per quanto di ragione, parte integrante e sostanziale della presente ordinanza.*
- 3) *il prezzo di cessione è stabilito in euro 30.000,00 oltre gli oneri tributari e notarili dovuti per il trasferimento; l'offerta minima è stabilita nella misura del 100% del prezzo a base d'asta; le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 2% del prezzo base così determinato e arrotondato per eccesso all'unità di euro e, più precisamente: € 600,00.*
- 4) *Per essere ammessi a partecipare alla vendita ogni concorrente dovrà aver depositato, presso lo studio del Curatore, entro le ore 13.00 del giorno precedente la vendita, una busta chiusa contenente:*
 - *l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 30 giorni (in bollo);*
 - *un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Nuoro – Fallimento n. 4/1991", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;*
- 5) *L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.*
- 6) *All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame; in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con*



aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

- 7) Il prezzo di aggiudicazione e gli oneri tributari dovranno essere versati previa deduzione della cauzione già versata, entro 30 giorni dall'aggiudicazione. Tutte le spese relative alla vendita nonché, quelle di voltura e regolarizzazione catastale saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, mentre saranno a carico della procedura le cancellazioni delle formalità ipotecarie.
- 8) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- 9) In caso di inadempimento a seguito di aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;
- 10) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- 11) 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 o riduzione del prezzo).
- 12) 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 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.
- 13) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese notarili inerenti al trasferimento dell'immobile oltre accessori di legge.
- 14) L'ordinanza di vendita dovrà essere pubblicata per almeno 30 giorni consecutivi precedenti il giorno della vendita, e per estratto mediante:

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite pubbliche nonché sul sito www.astegiudiziarie.it;
- Pubblicazione sul quotidiano “La Nuova Sardegna”;
- notifica della medesima alla comproprietaria del bene immobile oggetto della vendita nonché, ai creditori ipotecari iscritti.

2) in caso di infruttuoso esperimento della vendita competitiva, autorizzare lo scrivente Curatore a:

- accettare l’offerta irrevocabile di acquisto presentata dalla sig.ra Barberini alle condizioni indicate nell’offerta medesima;
- a procedere alla successiva vendita alla stessa della quota dell’immobile in questione.

Con osservanza.

Il Curatore

Dott. Francesco Manca

FIRMATO DIGITALMENTE

