

**TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE CIVILE — FALLIMENTARE**

Disciplinare/regolamento di procedura competitiva di vendita

La società “**S&A IMMOBILIARE S.r.l. in concordato preventivo**” elettivamente domiciliata presso lo studio del Liquidatore giudiziale Rag. Franco Denti, in Nuoro (NU) Via Aspromonte n. 55,

premesse

- che con provvedimento del 05.07.2011 il Tribunale di Tempio Pausania — Sezione Civile Fallimentare - ha omologato la procedura di Concordato Preventivo con liquidazione integrale dei beni su domanda della “S&A IMMOBILIARE S.r.l.”:

Giudice Delegato:	Dott.ssa Antonia Palombella;
Commissario Giudiziale	Dott. Carlo Cappellacci;
Commissario Giudiziale	Dott.ssa Giulia Casula;
Liquidatore del Concordato	Rag. Franco Denti;

- che, allo stato, tra l'attivo oggetto di liquidazione risultano i seguenti beni immobili e diritti:

- o Cantina C14— Piano Interrato – NCEU Foglio 6, mappale 3724, sub 20, appartenente al complesso condominiale “Il Gabbiano”;
- o Volume di spazio edificabile – c.d. “*cubatura*” di cui al piano di lottizzazione denominato “Tanca Manna” in comune di Palau (SS) Località “Tanca Manna” a cui corrisponde un diritto edificatorio per complessivi mc 5.007,10 di cui Mc 1.382,41 di volumetria con destinazione urbanistica “*residenziale*” e Mc 3.624,69 di volumetria con destinazione urbanistica “*servizi*” ricadenti nei lotti 1/9/4bis, 4tris e 8 del predetto piano di lottizzazione,

il tutto come meglio specificato nelle seguenti perizie tecniche:

1. Perizia redatta in data febbraio 2011 dall'Ing. Francesco Bosincu, successivamente integrata in data 14 dicembre 2019;
2. Perizia redatta in data 11.08.2021 dal Geom. Giuseppe Disi;
3. Perizia redatta in data 12.01.2024, dall'Ing. Mauro Scanu;

che dovranno essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e/o sui diritti edificatori, consultabili anche presso lo studio del Liquidatore giudiziale, in Nuoro (NU), Via Aspromonte 55 e sui siti www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it;

- che la società S&A IMMOBILIARE S.r.l. in esecuzione del Concordato Preventivo

e per il tramite del liquidatore a tale scopo nominato, intende procedere alla vendita del suddetto immobile e della suddetto diritto edificatorio, quest'ultimo anche frazionatamente,

TANTO PREMESSO

ASTE GIUDIZIARIE® INVITA

i soggetti interessati ad acquistare i lotti sopra descritti facendo pervenire una manifestazione di interesse secondo le modalità di seguito esposte:

Le manifestazioni d'interesse

Possono manifestare il proprio interesse le persone fisiche e/o giuridiche, con esclusione di coloro che, alla data di presentazione della manifestazione di interesse, si trovino in stato di liquidazione o sottoposte a procedure concorsuali o ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;

Gli interessati dovranno far pervenire le manifestazioni di interesse in plico chiuso, recante il riferimento "**Manifestazione di interesse all'acquisto di beni e diritti edificatori di proprietà di S&A IMMOBILIARE S.r.l. in Concordato Preventivo**", da consegnarsi a mano, presso lo Studio del Liquidatore Rag. Franco Denti in Nuoro (NU) Via Aspromonte 55, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 28.05.2025** termine ultimo che deve essere inteso come improrogabile e perentorio.

Contenuto minimo delle manifestazioni di interesse

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

- se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e il recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- se l'offerente è una società: la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva dell'impresa, il nome del legale rappresentante, idonea documentazione comprovante i poteri di firma di quest'ultimo, ed in particolare, visura camerale del Registro Imprese, fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive 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;
- l'indicazione del/dei lotto/i per il/i quale/i l'offerta è proposta e precisamente:
 - o **LOTTO 4:** Diritto edificatorio per complessivi mc 232,14 (metri cubi duecento trenta due virgola quattordici), di volumetria con destinazione urbanistica "*residenziale*" ricadente nel "lotto 4tris" del piano di lottizzazione denominato "Tanca Manna" in comune di Palau (SS) Località "Tanca Manna";
 - o **LOTTO 5:** Diritto edificatorio per complessivi mc 288,76 (metri cubi duecento ottantotto virgola settantasei), di volumetria con destinazione urbanistica "*residenziale*" ricadente nel "lotto 8" del piano di lottizzazione denominato "Tanca Manna" in comune di Palau (SS) Località "Tanca Manna";
 - o **LOTTO 6:** Diritto edificatorio per complessivi mc 2.841,03 (metri cubi due-mila otto cento quarantuno virgola zero tre), di volumetria con destinazione urbanistica "*servizi*" ricadente nel "lotto 1/9/4bis" del piano di lottizzazione denominato "Tanca Manna" in comune di Palau (SS) Località "Tanca Manna";

- **LOTTO 7:** Diritto edificatorio per complessivi mc 202,90 (metri cubi duecento due virgola novanta), di volumetria con destinazione urbanistica “servizi” ricadente nel “lotto 4tris” del piano di lottizzazione denominato “Tanca Manna” in comune di Palau (SS) Località “Tanca Manna
- **LOTTO 8:** Diritto edificatorio per complessivi mc 580,76 (metri cubi cinquecento ottanta virgola settanta sei), di volumetria con destinazione urbanistica “servizi” ricadente nel “lotto 8” del piano di lottizzazione denominato “Tanca Manna” in comune di Palau (SS) Località “Tanca Manna
- **LOTTO 9:** Cantina C14– Piano Interrato – NCEU Foglio 6, mappale 3724, sub 20, appartenente al complesso condominiale “Il Gabbiano”;

- l'indicazione del prezzo offerto che:

- per il **LOTTO 4** non potrà essere inferiore al prezzo **€. 28.205,01** (ventottomila duecentocinque virgola zero uno) oltre iva, se dovuta, oneri, spese ed accessori di Legge;
- per il **LOTTO 5** non potrà essere inferiore al prezzo di **€. 35.084,34** (trentacinque mila zero ottanta quattro virgola trenta quattro) oltre iva, se dovuta, oneri, spese ed accessori di Legge;
- per il **LOTTO 6** non potrà essere inferiore al prezzo di **€. 276.148,12** (duecento settanta sei centoquarantotto virgola dodici) oltre iva, se dovuta, oneri, spese ed accessori di Legge;
- per il **LOTTO 7** non potrà essere inferiore al prezzo di **€. 19.721,88** (diciannove mila settecento ventuno virgola ottantotto) oltre iva, se dovuta, oneri, spese ed accessori di Legge;
- per il **LOTTO 8** non potrà essere inferiore al prezzo di **€. 56.449,87** (cinquanta sei mila quattrocento quaranta nove virgola ottantasette) oltre iva, se dovuta, oneri, spese ed accessori di Legge;
- per il **LOTTO 9** non potrà essere inferiore al prezzo di **€. 14.348,91** (quattordici mila trecento quarantotto virgola novantuno) oltre IVA, se dovuta, oneri spese ed accessori di Legge;

Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata:

- Copia del presente disciplinare/regolamento siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per integrale accettazione delle condizioni e dei patti ivi previsti;

Non verranno prese in considerazione, a nessun fine, le manifestazioni di interesse prive dei documenti di cui sopra.

Ai soggetti che avranno manifestato il proprio interesse potrà essere richiesta ogni informazione ritenuta utile o necessaria al fine di valutare la rispondenza ai requisiti richiesti per la vendita

Cauzione

Ciascun'offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, da un deposito cauzionale d'importo pari al 10% del prezzo a base d'asta, da imputarsi a titolo di cauzione, costituito e giustificato dalla ricevuta di versamento, mediante disposizione di bonifico a credito del c/c bancario intestato “S&A Immobiliare S.r.l. in Con-

cordato Preventivo” PRESSO BANCO DESIO DI NUORO – IBAN IT1200344017300000035001714.

Sarà scartata, rendendo inammissibile l'offerta alla quale si riferisce, la ricevuta del bonifico che non recherà l'indicazione del codice CRO, ovvero la ricevuta di bonifico che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella dell'ultimo giorno per la consegna dell'offerta.

Le cauzioni verranno restituite mediante bonifico ai soggetti non aggiudicatari, sul conto corrente che ciascuno dovrà necessariamente indicare, entro quindici giorni lavorativi successivi alla data dell'aggiudicazione.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario sarà imputata in conto prezzo, al momento della stipula del Contratto di compravendita notarile, ovvero sarà incamerata a titolo di penale ai sensi di legge, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del prezzo.

Natura del presente invito

Il presente costituisce esclusivamente un invito giuridicamente non vincolante a manifestare interesse e non comporta per la S&A IMMOBILIARE S.r.l., in esecuzione del Concordato Preventivo, alcun obbligo o impegno alla vendita, né alcun onere per eventuali mediazioni o consulenze, né costituisce invito ad offrire, né offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ex art.94 e ss. del D.lgs. 581/998.

Di conseguenza, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per la S&A IMMOBILIARE S.r.l., in esecuzione del Concordato Preventivo, alcun obbligo o impegno di dare corso alla vendita, sotto qualsiasi forma, dei beni e diritti edificatori oggetto di vendita, né nei confronti dei terzi in genere, né dei soggetti che abbiano manifestato interesse, che, pertanto, non avranno alcun diritto a prestazioni da parte dell'esecutore/liquidatore del menzionato Concordato Preventivo.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese, anche notarili, inerenti al trasferimento dell'immobile e quelle relative alle cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;

Ogni definitiva determinazione in ordine alla modalità di vendita dei beni e diritti edificatori sopra descritti è in ogni caso soggetta all'approvazione dei Commissari giudiziali, del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato del Concordato Preventivo.

Deliberazione sulle manifestazioni di interesse e gara tra gli offerenti nella vendita

All'apertura delle buste, fissata per **il giorno 29.05.2025 alle ore 9.00**, il Liquidatore giudiziale, verificherà la correttezza delle offerte pervenute;

Se per l'acquisto del suddetto Lotto risulteranno presentate più offerte valide, si provvederà alla vendita mediante gara competitiva tra gli offerenti, da svolgersi avanti al Liquidatore Giudiziale, in data che verrà comunicata agli stessi offerenti, sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di tre minuti dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; l'aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo del 2% del prezzo a base d'asta.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti verrà disposta la vendita a favore del maggiore offerente. Se tutte le offerte risultano di eguale importo e la gara non avrà luogo, verrà disposta la vendita a favore di chi risulterà aver depositato prima la manifestazione di interesse.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

L'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore con procura risultante da atto pubblico o scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

La vendita definitiva dei beni e/o dei diritti edificatori dovrà essere approvata dal Comitato dei Creditori ovvero dal Giudice Delegato, il quale procederà altresì a rilasciare specifica autorizzazione per il trasferimento e l'immissione nel possesso dei beni e per la stipula del rogito notarile da effettuarsi entro 60 giorni dalla comunicazione della stessa.

Condizioni di vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni e/o i diritti edificatori si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni indicate ai paragrafi successivi. I beni e/o i diritti edificatori sono posti in vendita nelle consistenze indicate nelle perizie redatte dallo stimatore Ing. Francesco Bosincu in data febbraio 2011, successivamente integrata in data 14.12.2019, dal Geom. Giuseppe Disi in data 11.08.2021, e dall'Ing. Mauro Scanu in data 12.01.2024 che devono intendersi quivi per intero richiamate e trascritte.

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. 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.

Gli immobili verranno venduti non liberi da iscrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli; le iscrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli che dovessero essere presenti verranno cancellate, con spese a totale carico dell'aggiudicatario, successivamente alla vendita con Decreto del Giudice Delegato ex art. 182 e 108 Legge fallimentare.

Ogni onere di trasferimento, spese notarili, oneri fiscali e non, derivante dalla vendita saranno a carico dell'offerente-Aggiudicatario.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita

In ipotesi di aggiudicazione dei Lotti sopra descritti, la stipula del contratto di compra-

vendita definitivo, sarà effettuata entro 60 giorni dalla data di avvenuta comunicazione all'aggiudicatario del relativo provvedimento autorizzativo da parte del Comitato dei Creditori ovvero del Giudice Delegato con l'intervento di un Notaio incaricato che verrà designato dall'Offerente - Aggiudicatario, almeno 15 gg prima.

La cessione avverrà alla data di stipulazione del rogito.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, entro la data del rogito, mediante assegno circolare non trasferibile, salvo diversa modalità disposta dal Giudice Delegato su istanza dell'offerente/aggiudicatario, ex art. 107, comma 1 L.F. richiamato dall'art. 182 L.F.

I costi notarili e di registrazione relativi alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento degli immobili sono a carico dell'Offerente-Aggiudicatario, così come tutti gli ulteriori costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e/o diritti edificatori in vendita.

Varie

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. 30 giugno 2003 n.196 e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

Il titolare del trattamento sarà il legale rappresentante della società, nei confronti del quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui all'art.7 D.lgs. 30 giugno 2003 n.196,

Il presente invito è regolato dalla Legge italiana, per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Nuoro.

Il testo del presente invito è pubblicato sui siti www.astegiudiziarie.it, sul portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it

L'invio da parte dei soggetti interessati della manifestazione di interesse costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente **disciplinare/regolamento di procedura competitiva di vendita**.

Nuoro,17 aprile 2025

Per S&A IMMOBILIARE S.r.l. – in Concordato Preventivo

Il Liquidatore del concordato

Rag. Franco Denti