

STUDIO COMMERCIALE SOTGIU
Dott. Francesco Sotgiu
Via Don Minzoni 18 - 07100 Sassari
Tel. 079 2151063 email francesco.sotgiu@studiosotgiu.com

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Fallimento: 

Reg.Fall.: **n. 10/2022**

Giudice Delegato: **dott.ssa Cecilia Marino**

Curatore: **dott. Francesco Sotgiu**

Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto Curatore,

PREMESSO CHE

OMISSIS

SOTTOPONE

all'approvazione della S.V. la seguente **prima integrazione del programma di liquidazione** a norma dell'art 104 ter L.F., con riserva di procedere alle opportune integrazioni, nonché a depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze

1° INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ex art. 104 ter L.F.

CESSIONE UNITARIA DELL'AZIENDA ARTIGIANA O DI SINGOLI RAMI.

OMISSIS

Tanto premesso, in virtù della pendenza dei contratti sopra descritti e delle valutazioni sul rapporto costi-benefici per la procedura, la Curatela intende procedere alla **cessione dell'intera azienda**, previa valutazione della stessa nella sua interezza.

OMISSIS

Saranno espressamente esclusi dall'oggetto del contratto di cessione i crediti, le disponibilità liquide anteriori alla vendita, i debiti e le passività dell'azienda.

Ottenute le varie autorizzazioni, la curatela intende procedere all'avviso delle **procedure competitive** per la vendita dell'azienda in un unico lotto, ai sensi del primo comma **dell'articolo 107 della legge fallimentare** dando espressamente atto, nell'avviso di vendita, della pendenza dei contratti *ut supra* e prevedendo che la vendita venga effettuata tramite procedure competitive e davanti ad un Notaio, scelto dall'amministrazione fallimentare.

Il prezzo di vendita per il primo esperimento sarà pari al valore di stima dell'azienda.

I beni facenti parte dell'azienda saranno venduti come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, difetti ed esclusa ogni responsabilità per l'eventuale esistenza di pesi, gravami e diritti che possano essere fatti valere da terzi sui beni medesimi, mancanza o carenze di autorizzazioni, di certificazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività, comprese quelle di prevenzione incendi e quelle prescritte anche in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro.

La natura giudiziaria della gara per la vendita dell'azienda esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o comunque non evidenziati in perizia che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti dei beni e del ramo aziendale a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza, antincendio così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero dell'amministrazione fallimentare da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo Studio del Notaio prescelto, in busta chiusa, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta e la data della vendita. Nessun'altra indicazione – né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, da redigersi in lingua italiana e con applicazione della marca dal bollo da euro 16,00, **dovrà contenere:**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestata l'azienda (non sarà possibile intestare il compendio aziendale a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri e se trattasi di società il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri. Se l'offerente è coniugato e 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. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente ed in caso di pluralità di offerenti andranno inserite le copie dei documenti di ciascun partecipante;
- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto per il lotto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, a pena di inefficacia;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, comunque non superiore a sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, che verrà comunicata dalla Curatela in esito alle autorizzazioni ottenute dagli Organi della procedura;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima del compendio e di accettare e fare integralmente proprio il contenuto dell'avviso di vendita.

Ciascuna offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inammissibilità, da un **deposito cauzionale** d'importo pari, nel minimo, al 10% del prezzo complessivo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione, costituito e giustificato da assegno circolare intestato al Fallimento.

Le cauzioni verranno restituite, senza alcun aggravio per interessi di sorta, mediante la restituzione del medesimo assegno circolare ai soggetti non aggiudicatari, nella data fissata per l'esame delle offerte, mentre, per quegli offerenti che abbiano ommesso di partecipare alla gara senza giustificato motivo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, la cauzione sarà restituita nei limiti dei nove decimi.

L'offerente sarà, infatti, tenuto a presentarsi il giorno della vendita e a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione.

La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, sin da ora convenuta come irriducibile, nei casi contemplati nell'avviso di vendita o ai sensi di legge, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo.

L'offerta presentata sarà irrevocabile ai sensi dell'articolo 571, comma 3, c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci:

- a) le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- b) le offerte inferiori al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base del lotto, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora siano presentate più offerte, il Notaio inviterà gli offerenti ad una gara, partendo dal maggiore dei prezzi proposti per ciascuno lotto, con rilanci minimi come indicati nell'avviso di vendita e in questo caso verrà aggiudicato il bene a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Notaio, se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporre la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Il Curatore, in ogni caso, potrà sospendere la vendita ove pervenga, nel termine perentorio di dieci giorni dalla data della vendita, una offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, così come contemplato dal quarto comma dell'articolo 107 l.f.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali e di tutte le altre spese relative alla vendita, fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli, che saranno a carico della procedura fallimentare.

Tutte le imposte, oneri e spese relative al trasferimento della proprietà dell'azienda oggetto della vendita saranno a completo carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà procedere al relativo versamento entro il termine di versamento del saldo prezzo e cioè entro e non oltre sessanta giorni dall'aggiudicazione.

Saranno del pari a carico dell'aggiudicatario anche i compensi per gli atti notarili di cessione dell'azienda e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, da versarsi nello stesso termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio designato.

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato nelle mani del Notaio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al Fallimento entro il termine indicato nell'offerta, **termine** che comunque non potrà essere superiore a **60 (sessanta) giorni** dalla data di aggiudicazione. Se l'offerta non conterrà l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione.

Sarà possibile versare il saldo prezzo e costituire il fondo spese mediante disposizione di bonifico a credito sul conto corrente bancario intestato a "Fallimento *****", aperto presso il Banco di Sardegna Spa, IBAN: IT07Y0101517200000070802173. In tal caso l'aggiudicatario, per comprovare l'avvenuto pagamento del saldo prezzo, depositerà a mani del Notaio la ricevuta dell'intervenuto bonifico, con l'indicazione del codice CRO e di una valuta per il fallimento beneficiario di data non successiva a quella posta quale termine per il saldo prezzo.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico. L'importo sarà comunicato dal notaio prima dell'atto di compravendita. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i

presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione.

Qualora la vendita non venga sospesa a norma degli articoli 107 e 108 L.F., il Giudice Delegato, accertato l'avvenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri accessori e delle spese, ordinerà la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro gravame. In tutti i casi, nessuna pretesa a titolo di danno, di indennizzo, di rimborso né per qualsiasi diverso titolo o ragione potrà essere avanzata alla Procedura. Dal momento dell'atto di cessione dell'azienda si produrranno gli effetti giuridici della vendita e da tale data, quindi, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed i rischi relativi ai beni trasferiti. Del pari l'immissione nel possesso dei beni costituenti il compendio avverrà solo ed esclusivamente per effetto dell'atto di cessione aziendale.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e si troveranno al momento del trasferimento della proprietà, come risultanti quanto alla loro consistenza e caratteristiche dalle su richiamate perizie e relativi aggiornamenti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Gli immobili, compresi nei rami aziendali, verranno posti in vendita nello stato urbanistico in cui si trovano, visti e piaciuti dall'aggiudicatario, che dovrà dichiararlo nell'offerta idoneo all'uso cui intende destinarlo, senza garanzia alcuna di regolarità urbanistica da parte della procedura per l'aggiudicatario stesso, che ne assumerà il relativo rischio.

La vendita sarà a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo né, comunque, a qualsiasi pretesa, credito o azione verso la Procedura, restando espressamente esclusa anche l'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 1538 c.c..

Trattandosi di una vendita forzata, la stessa non sarà 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 degli impianti, 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. L'esistenza di eventuali vizi, difetti, difformità che implicino diversità tra la cosa venduta e quella consegnata, anche se incida sulla natura, sull'individualità, consistenza e destinazione di quest'ultima o che presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta, o anche mancanza di qualità o altre difformità dei fabbricati, espressamente compresi i vizi o difformità urbanistici, edilizi, catastali, anche se comportassero la necessità di adeguare gli immobili e/o fabbricati per qualsiasi motivo non considerati ed anche se occulti e, comunque, non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura fallimentare - non potranno dare luogo a nessuna risoluzione, a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta e l'Offerente, nel sottoscrivere l'offerta, accetterà espressamente quanto precede, rinunciando sin da ora ad ogni relativa azione ed accollandosi ogni alea in proposito.

I beni immobili che compongono l'azienda saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

All'aggiudicatario sarà consegnata una copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, se richiesto ai sensi di legge, mentre l'originale verrà allegato all'atto di cessione. Al fine di predisporre l'attestato di prestazione energetica, se prescritto, la Curatela intende nominare il consulente tecnico che redigerà la perizia di stima degli immobili.

L'avviso di vendita sarà **pubblicizzato** come segue:

- mediante pubblicazione, in estratto, **almeno 30 giorni prima** della data di vendita sul quotidiano “**La Nuova Sardegna**”;
- **almeno 30 giorni prima** della data di vendita sul sito web **www.astegiudiziarie.it** e sul sito **www.tempiopausania.astagiudiziaria.com**;

- **almeno 30 giorni prima** della data di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia**.

Il Curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, terzo comma della legge fallimentare, notificherà un estratto dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili.

Una copia dell'avviso di vendita sarà notificato anche al legale rappresentante della fallita *****

S.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
OMISSIS

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Curatore, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento ed impegnandosi ad integrare e/o modificare il presente programma di liquidazione qualora emergano fatti di rilievo

CHIEDE

Che la S.V. Ill.ma voglia approvare il programma di liquidazione sopra esposto, autorizzandone l'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Con osservanza.

Sassari, li 23 ottobre 2023

Il Curatore

(Dr. Francesco Sotgiu)

Francesco Sotgiu
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione CIVILE

Fall. N.R. 10/2022

Il giudice delegato

vista l'integrazione al programma di liquidazione che precede,

visto l'art. 104 ter L.F.,

approva l'integrazione al programma di liquidazione.

Tempio Pausania, 10/11/2023



Il giudice delegato
(Dott.ssa Cecilia Marino)

