

TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 29/2016

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Curatore Dott.ssa Elena Sacchetti

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Giudice Delegato, Dott. Gaetano Savona, vista l'istanza con cui la Curatrice chiede di essere autorizzata a procedere ad ulteriori due tentativi di vendita secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. comma 1 già illustrate nel programma di liquidazione e in conformità alla circolare del Tribunale di Sassari in materia di vendite immobiliari del 21.11.2018 e successivo aggiornamento con circolare del 19.09.2019;

ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie la vendita, secondo modalità competitive dinanzi alla Curatrice, che si sviluppi in altri due esperimenti di vendita (terzo e quarto) nel lasso temporale di 8 mesi dalla data del presente provvedimento;

considerata l'istanza del 07 Agosto 2021 con cui la Curatrice chiedeva l'autorizzazione alla rinuncia alla vendita dei beni indicati nella precedente Ordinanza di Vendita quale LOTTO N. 4, con conseguente derelictio degli stessi;

considerato che sono stati già esperiti due tentativi di vendita;

reputato che il terzo esperimento di vendita venga tenuto ad un prezzo ribassato fino al 25% dell'ultimo prezzo praticato e qualora questo tentativo vada deserto, il successivo debba tenersi ad un prezzo ribassato fino al 25% dell'ultimo prezzo praticato;

e successivamente, qualora vada deserto il quarto tentativo di vendita, dopo nuova istanza presentata al Giudice Delegato, ad un prezzo ribassato fino al 50% dell'ultimo prezzo praticato;

AUTORIZZA

la Curatrice a procedere alla vendita dei seguenti beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO N.1

Bene n. 1 Proprieta'per 2/18. Appartamento ubicato ad Osilo in Loc. San Lorenzo via Gruppo Chiesa, 8 - Piano Terra; Comune di Osilo F 23 Part. 70 sub 11. Unita' abitativa, disposta su un unico livello a circa 1m più in basso del piano stradale ed accessibile dal portoncino d'ingresso, tramite una rampa di scale interna. Dalla scala di ingresso, si percorre un corridoio che permette l'accesso, sulla destra per chi entra, ad una sala da pranzo, alla cucina ed ad un bagno, sulla sinistra a due camere da letto di cui una doppia. Sul retro dell'unità immobiliare è presente un cortile che risulta in stato di abbandono con folta presenza di vegetazione infestante e deposito di materiali edili.

L'unità immobiliare ha le seguenti dimensioni: Superficie lorda, incluse pareti interne, muri perimetrali esclusivi e metà di quelli comuni con altri appartamenti o comparti condominiali: circa 109 m²; Superficie netta: circa 79 m². Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono mediocri, tali da richiedere, allo stato attuale, alcuni interventi manutentivi. L'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale denunciata. Pratica in sanatoria da definire. Il tutto meglio descritto nella perizia in atti.

L'immobile è libero.

Prezzo di stima Euro 5.555,56=, (Cinquemilacinquecentocinquantacinque/56) oltre imposte di legge.

Prezzo base III Esperimento di vendita Euro 3.400,00=, (tremilaquattrocento/00) oltre imposte di

legge, con aumenti minimi di € 250,00.=. (duecentocinquanta/00).

LOTTO N.2

Bene n. 2 Proprieta' per 1/2. Abitazione di tipo economico (Cat. A/3) ubicato a Sorso in via Pintor, 4, Piano Primo; Comune di Sorso F55 M1267 Sub.4. L'immobile ubicato al primo piano di una palazzina singola plurifamiliare, distribuita su due livelli. L'unita' abitativa, disposta su un unico livello accessibile dal portoncino d'ingresso, tramite una rampa di scale esterna. Il portoncino di ingresso permette l'accesso direttamente ad una sala centrale dalla quale si raggiunge, sulla sinistra la cucina/sala da pranzo, sulla destra la zona notte che comprende tre camere da letto, di cui una doppia e due singole e due servizi igienici. Dalla cucina è raggiungibile una terrazza coperta con legno lamellare e perlinato nella quale è stato realizzato una piccola lavanderia: sia la terrazza che la lavanderia risultano essere state edificate abusivamente. L'unità immobiliare ha le seguenti dimensioni: Superficie lorda, incluse pareti interne, muri perimetrali esclusivi e metà di quelli comuni con altri appartamenti o comparti condominiali: circa 137 m²; Superficie netta: circa 113 m²; Superficie terrazza esterna abusiva con servizio igienico circa 27 m². Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi di rilievo. L'unità immobiliare risulta in parte difforme rispetto alla planimetria catastale denunciata. Il tutto meglio descritto nella perizia in atti.

L'immobile è occupato dal fallito e dal comproprietario.

Prezzo di stima Euro 46.850,00.=. (Quarantaseimilaottocentocinquanta/00) oltre imposte di legge.

Prezzo base III Esperimento di vendita Euro 28.500,00.=. (ventiottomilacinquecento/00) oltre imposte di legge, con aumenti minimi di € 1.000,00.=. (mille/00).

LOTTO N.3

Bene n. 3 Proprietà per 1/2. Terreno sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna F 15 Part. 562. Trattasi di porzione di terreno facente parte di un più ampio appezzamento, con il quale costituisce un unico accorpamento, completamente recintato, di forma trapezoidale irregolare ed all'interno del quale insiste un piccolo fabbricato con destinazione originaria di magazzino, sito in località "Segasidda Manna" in agro di Sassari. L'area è ubicata all'ingresso del lotto di terreno dalla prima traversa della s.v. Costa Paloni, al civico 187, facilmente raggiungibile dalla rotatoria sulla S.P. 60 "Buddi Buddi". Il sito dista circa 6 km dal mare ed è agevolmente collegato anche con mezzi pubblici al centro abitato di Sassari. Dalla zona è possibile facilmente raggiungere diverse località turistiche quali Alghero, Stintino, Porto Torres e Castelsardo, tutte distanti alcune decine di km. La zona risulta priva delle urbanizzazioni primarie quali rete idrica, fognaria e di illuminazione pubblica. L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo trivellato con pompa sommersa e serbatoio di accumulo, lo smaltimento delle acque di scarico domestiche avviene tramite una fossa settica. La recinzione ed il cancello di ingresso appaiono fortemente degradati. All'interno del terreno è presente un pozzo trivellato con pompa sommersa. L'unità immobiliare ha le seguenti dimensioni: Superficie: circa 2 are e 60 ca. La porzione di terreno appare in parziale abbandono. La porzione di terreno risulta soggetta a vincolo di inedificabilità in seguito alla realizzazione di un fabbricato destinato a deposito attrezzi nell'area adiacente con cui costituisce un unico accorpamento. Il tutto meglio descritto nella perizia in atti.

L'immobile è occupato dal fallito e dal comproprietario.

Bene n. 4 Proprietà per 1/2. Terreno sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna F 15 Part. 614. Trattasi di appezzamento di terreno costituente un unico accorpamento con il bene n. 3, di forma trapezoidale irregolare, completamente recintato ed all'interno del quale insiste un piccolo fabbricato con destinazione originaria di magazzino, sito in località "Segasidda Manna" in agro di Sassari. Il terreno è raggiungibile attraversando l'area individuata come "Bene n.3". Il terreno ha caratteristiche analoghe a quelle descritte per il bene n.3. L'unità immobiliare ha le seguenti



dimensioni: Superficie: circa 25 are e 06 ca. La porzione di terreno appare in un cattivo stato conservativo ed in stato di abbandono. Risulta soggetta a vincolo di inedificabilità in seguito alla realizzazione di un fabbricato destinato a deposito attrezzi nell'area adiacente con cui costituisce un unico accorpamento. All'interno del lotto è presente una baracca in metallo con adiacente tettoia, di dimensioni rispettivamente pari a 2,53 m x 4,30 m = 10,88 m², h = 2,22 m e 3,37 m x 5 m = 16,85 m², h = 2,25 m. Tali manufatti risultano essere stati edificati abusivamente e dovranno pertanto venire demoliti. Il tutto meglio descritto nella perizia in atti.

L'immobile è occupato dal fallito e dal comproprietario.

Bene n. 5 Proprietà per 1/2. Magazzino cat C/2, sito in Agro di Sassari in località Segasidda Manna. Trattasi deposito attrezzi edificato all'interno del terreno denominato "bene n.4". Il fabbricato di piccole dimensioni è costituito da due piani di cui uno parzialmente interrato ed uno fuori terra, collegati da una scala metallica interna a chiocciola. Il piano terra comprende una camera ed un bagno; il piano seminterrato costituisce un unico ambiente con angolo cottura, dotato di finestre nelle parti alte delle pareti. L'unità immobiliare ha le seguenti dimensioni: Superficie lorda, incluse pareti interne, muri perimetrali esclusivi al piano terra: circa 30,8 m²; Superficie netta al piano terra: circa 25 m²; Superficie lorda, incluse pareti interne, muri perimetrali esclusivi al piano seminterrato: circa 30,8 m²; Superficie netta al piano seminterrato: circa 25 m². Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono mediocri, tali da richiedere, allo stato attuale, alcuni interventi manutentivi. Non esiste agli atti del catasto la planimetria catastale dell'immobile che dovrà pertanto essere denunciata tramite procedura DOCFA. L'immobile risulta totalmente difforme dal progetto approvato; la regolarizzazione del fabbricato comporta rilevanti interventi. Il tutto meglio descritto nella perizia in atti.

L'immobile è occupato dal fallito e dal comproprietario.

Prezzo di stima Euro € 9.200,00.=. (Novemiladuecento/00) oltre imposte di legge.

Prezzo base III Esperimento di vendita Euro 5.600,00.=. (cinquemilaseicento/00) oltre imposte di legge, con aumenti minimi di € 250,00.=. (duecentocinquanta/00).

AVVISA

- α. 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 esso si trova (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.;
- β. 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 quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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;
- γ. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- δ. che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di

pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese della procedura;

Le condizioni della vendita, le date, le forme di pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e quelle di svolgimento della gara sono regolate dalle condizioni generali uniformi di vendita competitiva allegate ad ogni avviso di vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- l'immobile, salvo il caso (che, se sussistente, sarà indicato nella autorizzazione alla vendita del giudice) in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare;
- 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 della procedura fallimentare ed a spese dell'aggiudicatario.

VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA

- gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta alla Curatrice fallimentare che provvederà direttamente, o tramite propri collaboratori, a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite agli immobili saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

- le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio della Curatrice entro le ore 18 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome della Curatrice, il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il giorno fissato per la vendita. Nessuna 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. La Curatrice, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di aperture della gara;
- 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.
 - 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. 29/2016**;
 - 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.;
 - in caso di aggiudicazione, l' offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- Il giorno e l'ora fissata per la vendita la Curatrice provvederà presso il proprio studio o presso il diverso luogo indicato nell'avviso di vendita ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il proprio studio ovvero, ove si tratti di gara disposta davanti al giudice, si recherà presso l'ufficio del giudice con le buste da egli custodite per la consegna e l'apertura delle stesse davanti al giudice;
- 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, la Curatrice pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, la Curatrice aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo



l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dalla Curatrice 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.
- La Curatrice procederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita depositandone copia in formalità elettronica nel fascicolo della procedura.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI

- 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 della Curatrice, mediante consegna al medesimo di assegno circolare non trasferibile intestato al “**fallimento n. 29/2016**”. 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, comunicato dalla Curatrice 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 alla Curatrice 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. 29/2016**” o, ad indicazione della Curatrice, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare. L'aggiudicatario dovrà consegnare alla Curatrice 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.

PUBBLICITÀ

Della vendita la Curatrice dovrà dare idonea pubblicità.
In tutti i casi 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, www.ivgsassari.com, e www.sassari.astagiudiziaria.com come da circolare del Tribunale di Sassari del 21.11.2018, in materia di vendite immobiliari;
- c) affissione all'immobile di un cartello con la dicitura "vendesì" e l'indicazione della sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) ed il recapito della Curatrice e o di un suo ausiliario;

Inoltre, nei casi di immobili di particolare valore e/o pregio, a discrezione della Curatrice e previa acquisizione del relativo parere del comitato dei creditori, mediante pubblicazione su quotidiani locali e/o nazionali di un avviso contenente in modo sintetico le informazioni relative alla vendita.

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

L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione sullo stato di occupazione, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico della Curatrice fallimentare, nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile, presenza di difetti urbanistici che risultino noti.

Copia dell'avviso di vendita deve essere notificata dalla Curatrice ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod.civ., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 bis cod.civ., ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Nel caso di fallimento privo di fondi, il giudice disporrà, previa istanza della Curatrice fallimentare, l'anticipazione delle spese di pubblicità da parte dell'Erario ai sensi dell'art. 146 del T.U. in materia di spese di giustizia.

Sassari, 3 settembre 2021

Il Giudice Delegato

dott. Gaetano Savona

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

