TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 48/2003

Giudice Delegato: Dott.ssa G.M. Mossa

Curatore Dott.ssa Elena Sacchetti

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, vista l'istanza con cui il Curatore chiede di essere autorizzato a procedere a due tentativi di vendita secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. comma 1 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 al Curatore;
reputato che nel caso in cui il primo esperimento di vendita vada deserto, il successivo debba tenersi ad un prezzo ribassato sino ad un quarto dell'ultimo prezzo praticato;

AUTORIZZA

il Curatore a procedere alla vendita dei seguenti beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO DUE:

Quota pari all'intero dell'immobile situato in Via Alfonso Lamarmora n. 4, ad angolo con via Roma. Il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra su una superficie in pianta di forma irregolare con aperture su Via Alfonso Lamarmora, oltre ad una singola finestra orientata a sud. L'accesso al fabbricato avviene da Via Alfonso Lamarmora n. 4, dotato di rampa di scale, con ringhiera metallica e pavimentazione in graniglia, privo di ascensore. L'immobile è situato al terzo piano (quarto fuori terra). L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla rampa di scale sul ciglio della quale è posizionato un pannello di legno che funge da porta e muro divisorio dell'immobile, non a tutta altezza.
Da tale porta si accede ad un piccolo pianerottolo su cui si aprono distinti ambienti, collocati rispetto alla porta di ingresso : uno a destra al catasto indicata come camera da letto che presenta una finestra su via Lamarmora; - uno di fronte a cui si accede attraverso una piccola rampa di scale indicata al catasto Cucina Pranzo e WC, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finestra orientata a sud, (durante il sopralluogo non si è riscontrata la presenza dei tramezzi divisori tra WC e l'ambiente cucina pranzo); uno a sinistra al catasto indicata come camera da letto (con finestra su via Lamarmora) da cui si accede ad un ulteriore ambiente indicato al catasto come studio che presenta anch'esso una ulteriore finestra che si affaccia su via Lamarmora.
È presente una pavimentazione in graniglia su tutto il piano fatta eccezione per l'ambiente al catasto indicato come Cucina Pranzo e WC dove si è riscontrata l'assenza della pavimentazione in graniglia, rimossa e accatastata nell'ambiente camera da letto, e la presenza di una sola guaina di impermeabilizzazione collocata sopra un tavolato di legno a sua volta poggiato sopra travi di legno.
Tale guaina presenta dei fori utilizzati per l'alloggiamento dei punti luce e per il passaggio dei cavi elettrici a vista, a servizio dell'appartamento al piano inferiore. Tali lavori sono stati eseguiti dall'inquilino del piano inferiore. A seguito di acceso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Ozieri si è verificata l'assenza di qualunque pratica edilizia e/o di firma di tecnico abilitato che certifichi la corretta esecuzione dei lavori secondo la regola d'arte.
Non può essere garantita quindi la sicurezza nella sua funzione portante dell'opera realizzata.
La facciata dell'edifico in cui è collocato l'immobile presenta evidenti segni di deterioramento dovuti al tempo e agli agenti atmosferici, con distacchi di intonaco dai cornicioni; i sistemi oscuranti alle finestre del fabbricato sono realizzati tramite persiane in alluminio anodizzato a protezione di infissi esterni in legno, come quelli interni.
I muri della rampa di scale presentano evidenti segni di deterioramento dovuti al tempo e all'umidità; la condizione del vano scale risulta all'ultimo piano maggiormente danneggiata dalle agenti atmosferici e dal tempo, presentando numerose lesioni, distacchi di intonaco, muffa e segni di umidità. Tale situazione di degrado dei materiali dei muri si riscontrata in tutto l'immobile, dove sono evidenti in tutto l'appartamento segni di infiltrazioni, muffe e lesioni nei muri.
Sul soffitto del vano scala è presente un pozzo luce coperto con una ondulina in polimero, risultano presenti due aperture di accesso al sottotetto.
Si riscontrano delle lesioni sul solaio di copertura e sui muri perimetrali e divisori.
Nell'immobile nella sala Pranzo Cucina è presente la canna fumaria di un caminetto il cui basamento è stato rimosso insieme alla pavimentazione della stanza.
Non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico) secondo la legge 37/08.
La struttura portante di questo fabbricato è muratura.
Visto lo stato dell'immobile non è ipotizzabile la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria dell'immobile, in data recente, ad eccezione di quanto riscontrato e decritto relativo all'area distinta al catasto come CUCINA PRANZO E WC di cui non risultano però pratiche, comunicazioni o richieste di autorizzazioni al Comune di Ozieri.
La destinazione d'uso è compatibile quindi con gli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile risulta sottoposto alle prescrizioni poste agli artt. sopracitati del PPR e delle NTA.
Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
A seguito di lavori di manutenzione straordinaria privi di autorizzazioni / comunicazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'ufficio Tecnico del Comune di Ozieri, sarà necessario presentare le pratiche edilizie per accertare e/o ottenere la conformità edilizia necessaria.
Non risulta agli atti Dichiarazione di Agibilità. Il tutto meglio descritto nella perizia agli atti.
Gli immobili risultano liberi.
Prezzo di stima Euro 20.000,00.=. (Ventimila/00) oltre imposte di legge, con aumenti minimi di € 1.000,00.=. (mille/00).

AVVISA

a. che il bene di cui sopra è meglio descritto 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.;

b. 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;

c. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

d. che l'immobile viene venduto libero 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dell'immobile posto in vendita mediante esplicita richiesta al curatore 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 all'immobile 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 dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore entro le ore 18 del giorno precedente la data fissata per la vendita. Sulla busta deve essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome del curatore, 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. Il curatore, 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 (ed eventuale partita iva in caso di acquisto da parte di ditta individuale), il domicilio, lo stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, nonchè 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. 48/2003***".

- l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non da 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- Il giorno e l'ora fissata per la vendita il curatore 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, il curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dal curatore 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il curatore 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 del curatore, mediante consegna al medesimo di assegno circolare non trasferibile intestato al "***fallimento n. 48/2003***". 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 dal curatore 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 al curatore 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. 48/2003***" o, ad indicazione del curatore, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare. L'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore 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 il Curatore 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**;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) pubblicazione dell’avviso, dell'ordinanza di vendita e dell’elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati, sui siti internet, http://www.astegiudiziarie.it/www.astegiudiziarie.it,

Sassari 03/08/2026
Il Giudice
Giovanna Maria Mossa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009