

ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Il Giudice Delegato

Letta l'istanza che precede;

Rilevato che è andata deserta la quinta vendita senza incanto dei beni immobili sotto descritti, al prezzo di seguito riportati

N°	Prezzo base	Offerta minima ammissibile	Rilancio minimo
Lotto n.1	€.93.600,00	€. 70.200,00	€. 3.000,00
Lotto n.3	€. 10.800,00	€. 8.100,00	€. 1.000,00
Lotto n.4	€. 28.000,00	€. 21.000,00	€. 1.000,00
Lotto n.5	€. 39.600,00	€. 30.000,00	€. 2.000,00

-Visti gli artt. 104-ter e 107 e segg. L.F.;

-Visti gli artt. 573 e segg. c.p.c.;

ordina

di procedere alla sesta vendita senza incanto dei seguenti beni immobili accorpati per Lotti:

Lotto n.1) Appartamento per una quota pro-indiviso del 66% in Quartu Sant'Elena (CA) Via L. Merello, 101 su due livelli. Composto al Piano Terra da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno, cortile interno ove insistono due vani, un ripostiglio e un ingresso/disimpegno con accesso alla Via L. Merello; al Primo Piano (al quale si accede dall'ingresso/disimpegno dalla Via L. Merello snc tramite una scala a chiocciola) cinque camere, due bagni e disimpegno, piccolo balcone sulla Via L. Merello e balcone sul lato cortile interno. Distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 3643, Sub 6, Categoria A/2 Classe 6, vani 11,5 Superficiale Convenzionale mq.204,85 Rendita €.1.306,64 piano T-1 , Classe energetica "G". Presenza di abusi edilizi non sanabili – **Occupato dal fallito quale abitazione principale**

Lotto n.3) Composto da: **Magazzino/deposito e Porzione Terreno**

A) Magazzino/deposito per una quota pro-indiviso del 50% in Quartu Sant'Elena Via G. Marconi, 736 adibito ad uso abitativo composto da ampio locale, angolo cottura, camera, bagno, cortile, ripostiglio. Distinto in Catasto Fabbricati al: Foglio 9, Particella 2924, Sub 4, Categoria C/2 Classe 5, Superficiale Catastale mq. 99 Rendita €.766,94 piano T. Presenza di abusi edilizi non sanabili. Occupato dal custode

B) Porzione Terreno per una quota pro-indiviso del 17% in Quartu Sant'Elena Via G. Marconi, 736 che costituisce passaggio pedonale e carrabile comune al F.9 mapp. 2624 Sub 4-5-6 Distinto in Catasto Terreni al: Foglio 9, Particella 786, Classe 2, Superficiale Catastale 0.12.20 R.D. €.11,97 R.A. €.6,3.

Lotto n.4 Composto da: **Tettoia e Porzione Terreno**

A) Tettoia per una quota pro-indiviso del 50% in Quartu Sant'Elena Via G. Marconi, 736 con all'interno piccolo vano adibito ad ufficio, bagno di servizio. Distinto in Catasto Fabbricati al: Foglio 9, Particella 2924, Sub 5, Categoria C/7 Classe U, Superficiale Catastale mq. 260 Rendita €.402,84 piano T. Presenza di abusi edilizi sanabili. Libero

B) Porzione Terreno per una quota pro-indiviso del 17% in Quartu Sant'Elena Via G. Marconi, 736 che costituisce passaggio pedonale e carrabile comune al F.9 mapp. 2624 Sub 4-5-6 Distinto in Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 786, Classe 2, Superficiale Catastale 0.12.20 R.D. €.11,97 R.A. €.6,3. Presenza di abusi edilizi sanabili. Libero

Lotto n.5 Composto da: **Capannone e due Porzioni Terreni**

A) Capannone per una quota pro-indiviso del 50% in Quartu Sant'Elena Via G. Marconi, 736 con all'interno due piccoli vani adibito ad ufficio, bagno di servizio Distinto in Catasto Fabbricati al: Foglio 9, Particella 2924, Sub 6, Categoria C/1 Classe 8, Superficiale Catastale mq. 293 Rendita €.9.366,82 piano T, classe energetica "G" Presenza di abusi edilizi sanabili. Libero

B) Porzione Terreno per una quota pro-indiviso del 17% in Quartu Sant'Elena Via G. Marconi, 736 che costituisce passaggio pedonale e carrabile comune al Sub 4-5-6 Distinto in Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 786, Classe 2, Superficiale Catastale 0.12.20 R.D. €.11,97 R.A. €.6,3

C) Terreno per una quota pro-indiviso del 50% in Quartu Sant'Elena Via G. Marconi, 736 area cortilizia/piazzale antistante il capannone. Distinto in Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 2890, Classe 2, Superficiale Catastale 0.03.78 R.D. €.3,71 R.A. €.1,95.

dispone

che il giorno 08.05.2024 alle ore 10,00 e seguenti si terrà davanti a sé presso il Tribunale di Cagliari la **VENDITA SENZA INCANTO** mediante deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art.573 c.p.c. ed avverrà alle seguenti condizioni:

A) Fissa per il

N°	Prezzo base	Offerta minima ammissibile	Rilancio minimo
Lotto n.1	€. 84.200,00	€. 63.100,00	€. 3.000,00
Lotto n.3	€. 9.700,00	€. 7.300,00	€. 1.000,00
Lotto n.4	€. 25.200,00	€. 19.000,00	€. 1.000,00
Lotto n.5	€. 35.600,00	€. 26.700,00	€. 2.000,00

oltre imposte ed accessori di legge.

* **che** le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate presso la Cancelleria dell'Ufficio Fallimenti di Cagliari in busta chiusa entro le ore **12,00** del giorno 03.05.2024 Sulla busta chiusa dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore, la

dicitura **“Fallimento 31/14”** e la data della vendita. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta;

* **che** le offerte irrevocabili dovranno contenere al loro interno:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, indirizzo di posta PEC o e-mail del soggetto offerente cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero se trattasi di società il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri. Se l'offerta è presentata da società occorre indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale, di partita IVA, l'indirizzo PEC al quale trasmettere le comunicazioni, le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta e dovrà contenere il certificato storico con indicazione dei poteri, rilasciato dal Registro delle Imprese. Se l'offerta è per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dalla assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome del procuratore;
- la fotocopia del documento di identità dell'offerente e se trattasi di una società visura camerale della stessa unitamente al documento di identità del rappresentante legale;
- i dati identificativi del Lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di ammissibilità indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;
- il termine di pagamento del prezzo e l'impegno a corrispondere gli oneri tributari sul trasferimento della proprietà, comunque non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima dell'immobile oggetto della vendita redatta dal Geom. Pierluigi Meloni e agli atti della procedura;
- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti;
- l'assegno circolare non trasferibile intestato a **“Fallimento 31/2014”** per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Detto assegno, qualora l'offerente non risulti vincitore all'esito dell'espletamento della eventuale gara, sarà immediatamente restituito. Se l'offerta riguarda più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

* **che** l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata e a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione;

- le offerte saranno dichiarate inefficaci:

- se pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito nella presente ordinanza;

- se non accompagnate dalla cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

avvisa

- * **che** i beni immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- * **che** la presente vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- * **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 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;
- * **che** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura
- * **che** ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- * **che** alcuni abusi sono sanabili ed altri non sanabili come meglio descritto nella relazione peritale del CTU Geom. Pierluigi Meloni, depositata agli atti della procedura fallimentare con allegate le planimetrie catastali – elaborato peritale alla quale si rimanda con il più ampio ed integrale riferimento. Gli eventuali adeguamenti degli abusi edilizi saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, che provvederà, ricorrendone i presupposti ed esonerando gli organi della procedura fallimentare da ogni responsabilità, alle incombenze relative alla sanatoria di cui alle vigenti leggi;

stabilisce

- * **che** alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il fallito;
- * **che** in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo minimo ammissibile, il Giudice delegato procederà all'aggiudicazione dell'immobile, mentre in caso di pluralità di offerte il Giudice delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta a sensi dell'art.573 c.p.c. e in questo caso verrà aggiudicato il lotto a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- * **che** il Giudice delegato, in ogni caso, può sospendere la vendita ove pervengano nel termine di 10 giorni dalla data della vendita, offerte migliorative;
- * **che** l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo mediante bonifico sul c/c bancario intestato alla procedura le cui coordinate saranno tempestivamente comunicate dal curatore entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- * **che** 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 (imposta di registro, imposte catastali, imposte ipotecarie, imposta di bollo, oneri di trascrizione presso i RR.II. e voltura). L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo lettera raccomandata A/R, ovvero tramite PEC, dopo l'aggiudicazione. Se l'aggiudicatario intenderà beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi;

* **che** in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione, e di pagare la differenza di cui alla seconda parte dell'art.587 c.p.c.;

* **che** il decreto di trasferimento sarà emesso dal giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale fondo spese;

* **che** per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

dispone

* **che** la presente ordinanza di vendita sia resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e degli allegati, su reti internet siti <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 C.P.C.,
- pubblicazione in forma sintetica sul "il Baratto" da effettuarsi almeno 45 giorni anteriori alla data della vendita, con indicazione dell'ubicazione del bene e con il rinvio al sito www.astegiudiziarie.it;
- che il Curatore, a sensi e per gli effetti di cui all'art.107 comma 3 L.F. notifichi la presente ordinanza di vendita, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori ipotecari e quelli muniti di privilegio speciale sugli immobili.

Maggiori informazioni presso la Cancelleria dell'Ufficio Fallimenti del Tribunale di Cagliari e presso il curatore fallimentare Rag. Lucia Sarritzu tel.070/821652

pec:f31.2014cagliari@pecfallimenti.it, sui siti Internet: <http://www.astegiudiziarie.it> e

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,

Cagliari, 1.2.24

DEPOSITO IN CANCELLERIA

2-2-24

DEPOSITO IN CANCELLERIA
1.2.24

97

Il Giudice Delegato
(Dr. Nicola Caschili)