



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO SANT'ANGELO SRL IN LIQUIDAZIONE

N. 31/2017

G.D. Dott. Gaetano Savona

CURATORE Dott.ssa Florinda Garau

Piazza della Repubblica n. 22 - 09125 Cagliari - tel. 070/666.971

florinda@studioflorindagarau.com

REGOLAMENTO DELLA VENDITA

- 1) *Il presente regolamento della vendita sarà disponibile presso il curatore, nonché pubblicato sul P.V.P. e sul sito www.astegiudiziarie.it, nei 45 giorni che precedono la data fissata per la prima vendita.*
- 2) *La vendita sarà pubblicizzata ai sensi dell'articolo 490, I comma, C.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche, sito www.astegiudiziarie.it, nonché pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate BASIC" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it.*
- 3) *I lotti posti in vendita, il prezzo base e l'importo dell'offerta minima ammissibile sono quelli risultanti dal prospetto che segue:*

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA AMMISSI BILE
1	Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così	14.000,00	10.500,00

	<p>identificati: N.C.T. Foglio 509, particella 74, ex 9, di mq 1.202; N.C.T. Foglio 509, particella 75, ex 9, di mq 1.202; N.C.T. Foglio 509, particella 76, ex 9, di mq 1.202; N.C.T. Foglio 509, particella 77, ex 9, di mq 1.202; N.C.T. Foglio 509, particella 78, ex 9, di mq 1.132; N.C.T. Foglio 509, particella 79, ex 9, di mq 1.201; N.C.T. Foglio 509, particella 80, ex 9, di mq 1.033; N.C.T. Foglio 509, particella 81, ex 9, di mq 155; N.C.T. Foglio 509, particella 82, ex 9, di mq 58; N.C.T. Foglio 509, particella 84, ex 35, di mq 167; N.C.T. Foglio 509, particella 85, ex 35, di mq 70; N.C.T. Foglio 509, particella 86, ex 35, di mq 1.144; N.C.T. Foglio 509, particella 87, ex 35, di mq 1.045; N.C.T. Foglio 509, particella 88, ex 35, di mq 1.202; N.C.T. Foglio 509, particella 89, ex 35, di mq 1.202; N.C.T. Foglio 509, particella 90, ex 35, di mq 1.202; N.C.T. Foglio 509, particella 91, ex 35, di mq 1.202; N.C.T. Foglio 509, particella 92, ex 35, di mq 1.242; N.C.T. Foglio 509, particella 93, ex 35, di mq 1.189; N.C.T. Foglio 509, particella 94, ex 35, di mq 1.360; N.C.T. Foglio 509, particella 95, ex 35, di mq 1.216; N.C.T. Foglio 509, particella 96, ex 35, di mq 1.767; N.C.T. Foglio 509, particella 97, ex 35, di mq 1.202; N.C.T. Foglio 509, particella 98, ex 35, di mq 1.563; N.C.T. Foglio 509, particella 99, ex 35, di mq 423; N.C.T. Foglio 509, particella 101, ex 35, di mq 1.878; N.C.T. Foglio 509, particella 105, ex 12, di mq 721; N.C.T. Foglio 509, particella 110, ex 36, di mq 5.889</p>		
2	<p>Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati: N.C.E.U. Foglio E/9, particella 270, cat. D/2; N.C.E.U. Foglio E/9, particella 272, cat. D/2; N.C.E.U. Foglio E/9, particella 279, cat. D/2; N.C.E.U. Foglio E/9, particella 290, cat. D/2; N.C.T. Foglio 509, particella 160, ex 42, di mq 42.560; N.C.T. Foglio 509, particella 217, ex 44, di mq 2.298; N.C.T. Foglio 509, particella 264, ex 210, ex 44 di mq 13.883 (detratti 500 mq da attribuire al Lotto n°11 per frazionamento); N.C.T. Foglio 509, particella 267, ex 210, ex di mq 794; N.C.T. Foglio 509, particella 268, ex 162 ex 42, di mq 21.168; N.C.T. Foglio 509, particella 270 Ente Urbano di mq 6.193; N.C.T. Foglio 509, particella 290 Ente Urbano di mq 87; N.C.T. Foglio 509, particella 53, di mq 430; N.C.T. Foglio 509, particella 67, di mq 1.880; N.C.T. Foglio 509, particella 212, ex 44, di mq 2.649; N.C.T. Foglio 509, particella 213, ex 44, di mq 1.821; N.C.T. Foglio 509, particella 214, ex 44, di mq 1.059; N.C.T. Foglio 509, particella 215, ex 44, di mq 1.375; N.C.T. Foglio 509, particella 216, ex 44, di mq 1.876; N.C.T. Foglio 509, particella 169, ex 42, di mq 1.532; N.C.T. Foglio 509,</p>	1.884.160,00	1.413.120,00

	<p>particella 228, ex 50, di mq 3.507; N.C.T. Foglio 509, particella 229, ex 50, di mq 182; N.C.T. Foglio 509, particella 230, ex 50, di mq 11; N.C.T. Foglio 509, particella 284, ex 218 ex 44, di mq 862; N.C.T. Foglio 509, particella 288, ex 170 ex 42, di mq 1.569; N.C.T. Foglio 509, particella 286, ex 42, di mq 428; N.C.T. Foglio 509, particella 272 ex 211 - Ente Urbano di 170 mq edificato su mappale del Comune di Fluminimaggiore ma risultante parte del fabbricato dell'hotel di cui al lotto 2; N.C.T. Foglio 509, particella 279 ex 277 , 278 - Ente Urbano di 152 mq edificato su mappale del Comune di Fluminimaggiore ma risultante parte del fabbricato dell'hotel di cui al lotto 2.</p>		
3	<p>Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S.Angelo, così identificati: N.C.T. Foglio 509 particella 130, ex 17, di mq 141.236; N.C.T. Foglio 509 particella 133, ex 17, di mq 61.810; N.C.T. Foglio 509 particella 134, ex 17, di mq 96; N.C.T. Foglio 509 particella 136, ex 21, di mq 29.827 N.C.T. Foglio 509 particella 137, ex 21, di mq 3.870; N.C.T. Foglio 509 particella 139, ex 21, di mq 932; N.C.T. Foglio 509 particella 140, ex 21, di mq 1.348; N.C.T. Foglio 509 particella 141, ex 21, di mq 1.125; N.C.T. Foglio 509 particella 142, ex 21, di mq 1.200; N.C.T. Foglio 509 particella 143, ex 21, di mq 1.200; N.C.T. Foglio 509 particella 144, ex 21, di mq 1.265; N.C.T. Foglio 509 particella 145, ex 21, di mq 987; N.C.T. Foglio 509 particella 146, ex 21, di mq 948; N.C.T. Foglio 509 particella 147, ex 21, di mq 713; N.C.T. Foglio 509 particella 148, ex 21, di mq 471; N.C.T. Foglio 509 particella 149, ex 21, di mq 745; N.C.T. Foglio 509 particella 150, ex 21, di mq 1.209; N.C.T. Foglio 509 particella 151, ex 21, di mq 1.310; N.C.T. Foglio 509 particella 153, ex 21, di mq 846; N.C.T. Foglio 509 particella 154, ex 21, di mq 858; N.C.T. Foglio 509 particella 155, ex 21, di mq 802; N.C.T. Foglio 509 particella 156, ex 21, di mq 791; N.C.T. Foglio 509 particella 157, ex 21, di mq 96; N.C.T. Foglio 509, particella 163, ex 42, di mq 274; N.C.T. Foglio 509, particella 164, ex 42, di mq 313; N.C.T. Foglio 509, particella 165, ex 42, di mq 507; N.C.T. Foglio 509, particella 166, ex 42, di mq 815; N.C.T. Foglio 509, particella 167, ex 42, di mq 565; N.C.T. Foglio 509, particella 168, ex 42, di mq 101; N.C.T. Foglio 509, particella 172, ex 42, di mq 36; N.C.T. Foglio 509, particella 173, ex 42, di mq 135; N.C.T. Foglio 509, particella 174, ex 42, di mq 7; N.C.T. Foglio 509, particella 177, ex 42, di mq 16; N.C.T. Foglio 509, particella 179, ex 42, di mq 1.390; N.C.T. Foglio 509, particella 180, ex 42, di mq 2.375; N.C.T. Foglio 509, particella 181, ex 42, di mq 18; N.C.T. Foglio 509, particella 182, ex 42, di mq 1.048; N.C.T. Foglio 509, particella 184, ex 42,</p>	132.301,00	99.225,75

	<p>di mq 1.030; N.C.T. Foglio 509, particella 185, ex 42, di mq 992; N.C.T. Foglio 509, particella 186, ex 42, di mq 257; N.C.T. Foglio 509, particella 187, ex 42, di mq 906; N.C.T. Foglio 509, particella 188, ex 55, di mq 1.314; N.C.T. Foglio 509, particella 189, ex 55, di mq 1.949; N.C.T. Foglio 509, particella 190, ex 55, di mq 1.195; N.C.T. Foglio 509, particella 191, ex 55, di mq 1.201; N.C.T. Foglio 509, particella 192, ex 55, di mq 1.477; N.C.T. Foglio 509, particella 193, ex 55, di mq 1.357; N.C.T. Foglio 509, particella 194, ex 55, di mq 2.334; N.C.T. Foglio 509, particella 195, ex 55, di mq 1.713; N.C.T. Foglio 509, particella 196, ex 55, di mq 1.642; N.C.T. Foglio 509, particella 197, ex 55, di mq 680; N.C.T. Foglio 509, particella 199, ex 55, di mq 53; N.C.T. Foglio 509, particella 202, ex 55, di mq 148; N.C.T. Foglio 509, particella 203, ex 55, di mq 403; N.C.T. Foglio 509, particella 204, ex 55, di mq 391; N.C.T. Foglio 509, particella 205, ex 55, di mq 335 N.C.T. Foglio 509, particella 206, ex 55, di mq 453; N.C.T. Foglio 509, particella 207, ex 55, di mq 13; N.C.T. Foglio 509, particella 208, ex 55, di mq 347; N.C.T. Foglio 509, particella 209, ex 55, di mq 36.558; N.C.T. Foglio 509, particella 49, di mq 865; N.C.T. Foglio 509, particella 219, ex 44, di mq 475; N.C.T. Foglio 509, particella 220, ex 44, di mq 1.390; N.C.T. Foglio 509, particella 222, ex 44, di mq 1.195; N.C.T. Foglio 509, particella 223, ex 44, di mq 1.150; N.C.T. Foglio 509, particella 225, ex 44, di mq 69; N.C.T. Foglio 509, particella 226, ex 44, di mq 155; N.C.T. Foglio 509, particella 227, ex 44, di mq 11;</p>		
7	<p>Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S. Angelo, così identificati: N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.1, cat. A/4; N.C.E.U. Foglio E/9, particella 283 sub.2, cat. A/4 N.C.T. Foglio 509, particella 283, ex 158 ex 42, Ente Urbano di mq 133 con Area di pertinenza esterna da attribuire di 500 mq da detrarre dalla superficie del mappale N.C.T. n° 282 sul quale insiste</p>	27.730,00	20.797,50
8	<p>Quota pari al 100% della piena proprietà dei fabbricati e dei terreni denominati "Villa Alice" siti in agro di Fluminimaggiore, Loc. S' Angelo, così catastalmente identificati: N.C.T. Foglio 509, particella 15, cat. fabbricato rurale, di mq 1.265; N.C.E.U. Foglio E/9, particella 14 sub. 2, cat. A/2 - proprietà 1/1</p>	74.999,00	56.249,25

4) tutti i prezzi si intendono oltre IVA se dovuta

5) la cauzione è fissata nella misura del 10% del prezzo offerto;

6) le domande di partecipazione alla vendita, in carta semplice, dovranno essere depositate presso lo studio del curatore in Piazza Repubblica 22, 09125 Cagliari, o recapitate a mezzo raccomandata A/R, **entro le ore 12 del giorno 1 aprile 2025**

7) le domande di partecipazione alla vendita dovranno contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico del soggetto offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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. In tutti i casi dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che presenta l'offerta; in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni successivi a quello fissato per l'apertura delle buste, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato; in mancanza il procuratore resterà obbligato in proprio;
- il prezzo offerto, non inferiore all'offerta minima ammissibile, valore indicato nella tabella di cui al precedente punto 3;
- assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a "Fallimento Sant'Angelo S.r.l."; detto assegno, qualora l'offerente non risulti vincitore all'esito dell'espletamento della eventuale gara, sarà immediatamente restituito al termine della stessa;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia depositata agli atti dall'ing. Elisabetta Muntoni e del regolamento della vendita, una

copia del quale dovrà essere inserito all'interno della busta e sottoscritto in ogni pagina per accettazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso atto di quanto riportato nella perizia predisposta dall'ing. Muntoni con particolare riguardo alla regolarità edilizia delle costruzioni eventualmente presenti sui terreni posti in vendita, alle servitù attive e passive, ai vincoli idrogeologici cui sono sottoposti i terreni.

- l'espressa dichiarazione di aver preso atto di quanto riportato nella perizia predisposta dall'Ing. Muntoni in relazione al frazionamento del mappale 282 così come ipotizzato nella predetta CTU.

*- **in relazione al lotto n. 2** l'espressa dichiarazione di aver preso atto di quanto riportato nella perizia predisposta dall'Ing. Muntoni, ovvero che due porzioni del fabbricato posto in vendita, precisamente i mappali identificati al NCEU foglio E/9 particelle nn. 272 e 279, sono edificate su un terreno di proprietà del Comune di Fluminimaggiore in quanto realizzate in mappali ceduti al Comune per la viabilità di lottizzazione.*

- l'espressa dichiarazione dell'obbligo dell'acquirente, individuato all'esito della procedura competitiva, di corrispondere al Curatore il prezzo, secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente regolamento;

- l'espressa dichiarazione dell'obbligo dell'acquirente di corrispondere al Notaio, al momento della stipula dell'atto pubblico di vendita, tutte le imposte (registro e qualunque altro tipo di imposta relativa al trasferimento) e oneri notarili relativi al trasferimento della proprietà dei

beni aggiudicati. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura fallimentare;

- l'espressa dichiarazione che si tratta di offerta di acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;

- dichiarazione espressa di accettazione dell'immobile per il quale si presenta offerta irrevocabile per l'acquisto come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella relazione di consulenza tecnica;

- nome, numero di telefono, indirizzo e indirizzo e-mail e di posta elettronica certificata ai quali si desidera ricevere eventuali comunicazioni;

8) le modalità di individuazione dell'aggiudicatario sono le seguenti:

a) in caso di unica offerta l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, per il prezzo contenuto nell'offerta. Qualora l'unica offerta indichi un prezzo inferiore al prezzo base (ma non all'offerta minima ammissibile) il curatore provvederà all'aggiudicazione quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

b) In caso di pluralità di offerte si procederà a gara, da tenersi in data da destinarsi presso lo studio del curatore, con prezzo base pari all'offerta più alta e rilancio minimo pari al 5% del prezzo base; allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'aggiudicatario sarà individuato nell'ultimo offerente;

9) L'aggiudicatario individuato secondo quanto precede è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese

ulteriori poste a suo carico, entro 60 giorni dalla aggiudicazione (che verrà comunicata dal curatore mediante PEC solo in caso di unico offerente) mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento Sant'Angelo S.r.l. in liquidazione" o mediante bonifico sul c/c bancario intestato alla procedura le cui coordinate saranno tempestivamente comunicate dal curatore unitamente a copia del verbale di aggiudicazione sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c. (clausola penale);

10) Entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione l'acquirente dovrà comunicare al curatore il notaio incaricato di redigere l'atto di trasferimento che dovrà essere comunque perfezionato entro 60 giorni dalla aggiudicazione, salvi eventuali rinvii necessari per l'ottenimento di documenti essenziali per la stipula;

11) l'acquirente sarà immesso nel possesso entro 40 giorni dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento;

12) le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale degli immobili facenti parte dell'azienda sono a carico dell'acquirente il quale potrà provvedere, ove ne ricorrano i presupposti e con esonero della procedura da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, alle incombenze relative alla sanatoria di cui alle vigenti leggi;

13) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

14) la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

15) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente non pagati dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia – non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

16) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese del fallimento;

17) per tutti gli aspetti non specificati nel presente regolamento si rimanda alla CTU predisposta dall'ing. Elisabetta Muntoni, depositata agli atti della procedura, alla quale si fa integrale riferimento in particolar modo per quanto riguarda la regolarità edilizia delle costruzioni eventualmente presenti sui terreni posti in vendita;

18) tutte le disposizioni contenute nei numeri da 13 a 16 del presente regolamento dovranno essere riportate nell'atto definitivo stipulato dal notaio in quanto compatibili;

19) per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni di legge
