TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

(Sezione Fallimentare)

FALLIMENTO N° 4/2021

AVVISO DI 4° ESPERIMENTO DI VENDITA

****

GIUDICE DELEGATO: Dott. Gaetano Savona

CURATORI: Dott. Giulia Casula – Dott. Elena Catelan – Dott. Paolo Sotgiu

I sottoscritti Dott. Giulia Casula – Dott. Elena Catelan – Dott. Paolo Sotgiu, in qualità di Curatori del fallimento n° 4/2021, dichiarato dal Tribunale di Sassari,

- visto il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori il 17 dicembre 2021 ed autorizzato dal Giudice Delegato il 7 gennaio 2022;
- vista la perizia di stima redatta dal Tecnico, Ing. Gianmarco Pilo;
- visto l'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare;

AVVISANO

che il giorno **30 novembre 2022 alle ore 16:00** e seguenti, presso lo Studio Notarile del Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61 – telefono 079/233762 - si procederà alla vendita del seguente immobile di seguito meglio descritto, al **prezzo a base d'asta di Euro 399.639,00** (Euro trecentonovantanovemilaseicentotrentanove).

Rilancio minimo in ipotesi di gara di euro 5.000,00 (Euro cinquemila).

LOTTO UNICO: Piena proprietà del capannone industriale sito in Sassari (SS), Zona Industriale Predda Niedda, Strada 43, iscritto al catasto fabbricati al Foglio 104, Mappale 1230, della superficie complessiva di circa 655,47 mq., con annessi 943,20 mq. di cortile interno di esclusiva pertinenza dell'immobile. Stato: libero.

Presenza di abusi sanabili.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come più dettagliatamente descritto nella perizia di stima dell'ing. Gianmarco Pilo agli atti, alla quale si fa integrale riferimento, che dovrà essere consultata dagli offerenti e che è disponibile, per gli interessati, sul sito www.astegiudiziarie.it e/o sul Portale delle Vendite Pubbliche e/o presso i Curatori, previa richiesta da inviare al seguente indirizzo di posta elettronica certificata della procedura fallimentare **f4.2021sassari@pecfallimenti.it**.

A tale perizia estimativa si fa espresso rinvio, anche per quanto concerne la esistenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

SI PRECISA:

- **CHE** alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto il debitore.
- **CHE** le offerte di acquisto dovranno essere presentate mediante deposito o spedizione dell'offerta cartacea presso lo **Studio Notarile del Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61**, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e cioè **entro le ore 12:00 del 29 novembre 2022**. Il deposito dell'offerta potrà avvenire presso il predetto Studio Notarile di Sassari, Viale Umberto n. 59-61, dal Lunedì al Giovedi, dalle ore 10.00 alle ore 12.00 del mattino o dalle ore 16.30 alle ore 18.30 della sera o il venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00. L'offerta cartacea dovrà pervenire in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, **che può anche essere persona diversa dall'offerente**, l'indirizzo dello studio notarile presso il quale dovrà essere recapitata l'offerta e la data della vendita, **con la dicitura "Asta del (data)"**. 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;
- **CHE** l'offerta, da redigersi in lingua italiana, dovrà contenere:
    - **a)** l'apposizione della marca da bollo da Euro 16,00;
    - **b)** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il compendio immobiliare (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, salvo che l'offerta sia presentata da un Avvocato "per persona da nominare")**, il quale dovrà anche presentarsi davanti al Notaio il giorno fissato per la vendita. 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. 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 **o visura camerale** da cui risultino i poteri, nonché le generalità del "titolare effettivo" della società in oggetto (persona fisica che direttamente o indirettamente in ultima istanza, possieda o controlli la suddetta società, attraverso il possesso o il controllo diretto o indiretto di una percentuale sufficiente delle partecipazioni al capitale sociale o dei diritti di voto in seno a tale entità giuridica, anche tramite azioni al portatore o detengano una percentuale di capitale corrispondente al venticinque per cento più uno di partecipazione al capitale sociale o che esercitino in altro modo il controllo sulla direzione di un'entità giuridica);

c) l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, che sarà utilizzato per l'invio di tutte le comunicazioni successive alla vendita;

d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;

f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **comunque non superiore a centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima del compendio dell'Ing. Gianmarco Pilo.

- **CHE** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al **Fallimento n° 4/2021**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- **CHE** l'offerta presentata sarà irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi nanti il Notaio, Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, il **giorno 30 novembre 2022, alle ore 16:00** ed a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione. Nel caso in cui l'offerente non si presenti, ma dovesse risultare aggiudicatario del bene, il Notaio redigerà apposito verbale di aggiudicazione di cui notificherà una copia autentica a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo dell'offerente indicato nell'offerta, con spese a carico dell'offerente-aggiudicatario;
- **CHE** 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;
- **CHE** 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;
- **CHE**, nel caso di offerte "per persona da nominare", l'Avvocato che risulti aggiudicatario dovrà far pervenire al Notaio dott. Manlio Pitzorno, entro e non oltre 3 (tre) giorni dalla data dell'asta:

  -- la dichiarazione di nomina, per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

  -- la procura a lui conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata in data antecedente a quella dell'asta;
- **CHE le offerte saranno dichiarate inefficaci:**

  a) se pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;

b) se inferiori al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita e pari ad **Euro 399.639,00**;

c) se non accompagnate dalla cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità sopra stabilite;

- **CHE** qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- **CHE** qualora siano presentate più offerte per lo stesso lotto, il Notaio inviterà gli offerenti ad una gara, partendo dal maggiore dei prezzi proposti, con **rilanci minimi non inferiori ad euro 5.000,00**, come meglio sopra precisato per il lotto posto in vendita e l'aggiudicazione sarà a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- **CHE** se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta, ovvero a parità di prezzo all'offerente che ha indicato un termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari inferiore ed a parità di condizioni a chi ha presentato l'offerta per primo;
- **CHE** l'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come indicate nella perizia di stima dell'Ing. Gianmarco Pilo, agli atti della procedura, alla quale si fa completo riferimento e richiamo;
- **CHE** la Curatela, in ogni caso, **potrà sospendere la vendita ove pervenga nel termine perentorio di dieci giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, una offerta migliorativa, non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 107, comma quarto, l.f.**. 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;
- **CHE** in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e di tutte le altre spese relative alla cessione del compendio immobiliare (spese e onorari notarili per la stipula del contratto di cessione, della sua trascrizione e della presentazione di pratiche preliminari alla stipula dell'atto e dell'eventuale compenso al tecnico incaricato, bolli su copie autentiche ecc.), fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che resteranno a carico della procedura fallimentare;
- **CHE** il **saldo prezzo** dovrà essere versato nelle mani dello Studio del Notaio Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla società fallita entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione. Se l'offerta non conterrà l'indicazione del termine, il versamento dovrà

in ogni caso essere effettuato entro 120 (centoventi) 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 alla società fallita, aperto presso la Banca Carige s.p.a., filiale di Via Roma 111, Sassari, IBAN: IT 82 X 06175 17202 000000 851580. In tal caso l'aggiudicatario, per comprovare l'avvenuto pagamento del saldo prezzo, depositerà a mani dello Studio del Notaio Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, 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.

- **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, comprese le spese ed i compensi notarili per l'atto di compravendita. L'importo delle spese, in funzione del prezzo definitivo di aggiudicazione, sarà comunicato dai Curatori, dopo l'aggiudicazione a mezzo lettera raccomandata A.R., ovvero tramite PEC. 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 ai Curatori, alla pec del fallimento f4.2021sassari@pecfallimenti.it, nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- **CHE** saranno del pari a carico dell'aggiudicatario anche i compensi dovuti per l'atto di compravendita notarile e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, da versarsi nello stesso termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dott. Manlio Pitzorno;
- **CHE** in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione;
- **CHE** l'atto di cessione del compendio aziendale sarà predisposto dal **Notaio, Dott. Manlio Pitzorno**, che avrà curato il verbale di aggiudicazione, dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dai Curatori quale "fondo spese" dei costi, spese, onorari e diritti per l'atto notarile. Dalla data dell'atto di compravendita 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 al bene trasferito.
- **CHE** la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione** e **la perdita del deposito cauzionale**, che resterà incamerato in favore della procedura fallimentare.

AVVISANO

- **CHE la vendita è da intendersi a "rischio e pericolo" dell'acquirente.** In nessun caso - di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro - il compratore potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese ed ogni altra pretesa;
- **CHE** la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;
- **CHE** 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.;
- **CHE** 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/edilizi 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, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'esistenza di eventuali vizi, difetti, difformità che implichino 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, contabili, 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, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta. La Curatela verrà espressamente esonerata dal produrre certificati di agibilità/abitabilità, di conformità.
- **CHE** il compendio immobiliare sarà venduto libero da **iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, trascrizioni pregiudizievoli;
- **CHE** l'immobile oggetto della vendita potrà essere visionato previa richiesta da inviare in forma scritta all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'Amministrazione Fallimentare f4.2021sassari@pecfallimenti.it ed alla presenza di un delegato dei Curatori in giornate da convenirsi e comunque antecedenti di cinque giorni quella fissata per la vendita.

PUBBLICITA' LEGALE

La vendita sarà pubblicizzata come segue:

- pubblicazione, in estratto, del presente avviso almeno 30 giorni prima della data di vendita sul quotidiano "La Nuova Sardegna";
- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, https://www.sassari.astagiudiziaria.com e sul sito www.fallimentisassari.com, sezione data room della perizia e degli allegati (foto, planimetrie ecc..) e dell'avviso di vendita;
- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche – https://pvp.giustizia.it/pvp/ della perizia e degli allegati (foto, planimetrie ecc..) e dell'avviso di vendita;
- notifica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, terzo comma della legge fallimentare, dell'avviso di vendita ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili;
- notifica di una copia dell'avviso di vendita al legale rappresentante della società fallita.

****

Maggiori informazioni presso la Cancelleria del Tribunale fallimentare di Sassari e presso i Curatori, Dott.ssa Giulia Casula, con Studio in Cagliari, Via Domenico Millelire, 22 – telefono 070/672030 – 070/653150 – e-mail: studiocasula@tiscali.it – Dott.ssa Elena Catelan, con Studio in Sassari, Via Carso, 35 – telefono 079/371650 – e-mail: elena.catelan@gmail.com - Dott. Paolo Sotgiu, con Studio in Sassari, Via Don Minzoni, 18 – telefono 079/2151063 int. 3 – e-mail: paolo.sotgiu@studiosotgiu.com.

Pec della procedura fallimentare: f4.2021sassari@pecfallimenti.it

Cagliari-Sassari, 10 ottobre 2022

I CURATORI

(Dott. Giulia Casula) (Dott. Elena Catelan) (Dott. Paolo Sotgiu)

