

TRIBUNALE DI LANUSEI
REGOLAMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI
FALLIMENTO CO.AR. S.R.L.

N° 6/2021

A- Beni in vendita, prezzo e data della vendita

1. Ubicazione e descrizione dei beni posti in vendita:

Lotto 1

terreno sito in Tortolì (NU) località Monte Attu – zona P.I.P. - individuato al catasto Terreni al foglio 2 mappale 221 di mq 2.496

- **Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 1 è pari a Euro 64.000,00**

Lotto 2

terreno sito in Tortolì (NU) località Monte Attu – zona P.I.P. - individuato al catasto Terreni al foglio 2 mappale 220 di mq 2.184 con capannone in corso di costruzione costituito dalla struttura portante in elevazione e da parte della copertura

- **Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 2 è pari a Euro 47.000,00**

Lotto 3

area edificabile in Comune di Tortolì (NU) località Baccasara – banchina Riva porto di Arbatax – identificata al catasto al foglio 5 mappali 3697 e 3511 di mq 4.178

- **Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 3 è pari a Euro 228.000,00**

Lotto 4

Appartamento in Tortolì (NU) nel complesso immobiliare denominato “Villa Danieli” – piano terra – superficie netta mq 72,70 - identificata al catasto al foglio 10 mappale 362 sub. 9

- **Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 4 è pari a Euro 120.000,00**

Lotto 5

Appartamento in Tortolì (NU) nel complesso immobiliare denominato “Villa Danieli” – quarto piano – superficie netta mq 54,53 e terrazze di mq 73,51 - identificata al catasto al foglio 10 mappale 362 sub. 50 (A) con posto auto al subalterno 19

- Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 5 è pari a Euro 153.500,00

Lotto 6

Appartamento in Tortolì (NU) nel complesso immobiliare denominato "Villa Danieli" – quarto piano – superficie netta mq 45,53 con terrazza di mq 63,86 e balcone di mq 5,42 - identificata al catasto al foglio 10 mappale 362 sub. 50 (B) con posto auto al subalterno 25

- Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 6 è pari a Euro 116.500,00

Lotto 7

Posto auto in Tortolì (NU) nel complesso immobiliare denominato "Villa Danieli" identificato al catasto al foglio 10 mappale 362 sub. 54

- Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 7 è pari a Euro 10.000,00

Lotto 8

Posto auto in Tortolì (NU) nel complesso immobiliare denominato "Villa Danieli" identificato al catasto al foglio 10 mappale 362 sub. 20

- Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 8 è pari a Euro 10.500,00

Lotto 9

Posto auto in Tortolì (NU) nel complesso immobiliare denominato "Villa Danieli" identificato al catasto al foglio 10 mappale 362 sub. 24

- Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 9 è pari a Euro 10.500,00

Lotto 10

Posto auto in Tortolì (NU) nel complesso immobiliare denominato "Villa Danieli" identificato al catasto al foglio 10 mappale 362 sub. 23

- Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 10 è pari a Euro 10.500,00

Lotto 11

Posto auto in Tortolì (NU) nel complesso immobiliare denominato "Villa Danieli" identificato al catasto al foglio 10 mappale 362 sub. 27

- Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 11 è pari a Euro 10.000,00

Lotto 12

Posto auto in Tortolì (NU) nel complesso immobiliare denominato "Villa Danieli" identificato al catasto al foglio 10 mappale 362 sub. 28

- **Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 12 è pari a Euro 7.000,00**

Lotto 13

Locale commerciale sito in Tortolì (NU) frazione di Arbatax nella via Lungomare n. 46 identificato al catasto al foglio 6 mappale 105 subalterno 46, cat. C/1, classe 6, consistenza 192 mq, superficie catastale 216 mq, rendita catastale euro 4.601,01. Presenza di abusi e difformità

- **Il prezzo base fissato per la vendita del lotto 13 è pari a Euro 267.000,00 (già detratti i costi per la regolarizzazione)**

1. La vendita è soggetta ad iva (alternativamente ad imposta di registro).
2. La vendita è fissata per il giorno **mercoledì 18 settembre 2024 alle ore 16,00** presso lo studio del Curatore dott. Roberto Dessy nella via G. B. Tuveri n. 54/B 4° piano
3. La cauzione è fissata nella misura del 10% (dieci per cento) per cento del prezzo base.

B- Domande di partecipazione

1. Le domande di partecipazione alla vendita dovranno essere depositate o pervenire per posta raccomandata in busta chiusa presso lo studio del Curatore dott. Roberto Dessy in Cagliari, via G.B. Tuveri n. 54/B, quarto piano, **entro le ore 12,00 del giorno venerdì 13 settembre 2024**
2. Le domande di partecipazione, in busta chiusa con indicato all'esterno il numero della procedura, il nome ed il cognome del curatore, indicazione del lotto al quale si riferisce l'offerta, dati dell'interessato unitamente ad un recapito telefonico e a un indirizzo PEC al quale verranno inviate tutte le comunicazioni relative alla vendita (eventuali rinvii o mutamento del luogo nel quale avverrà l'apertura delle buste), dovranno contenere:
 - 2.1. il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico, fax e posta elettronica 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 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;

- 2.2. il prezzo offerto, che dovrà essere non inferiore al prezzo base e cioè a euro 64.000,00 per il Lotto 1, euro 47.000,00 per il Lotto 2, euro 228.000,00 per il Lotto 3, euro 120.000,00 per il Lotto 4, euro 153.500,00 per il Lotto 5, euro 116.500,00 per il Lotto 6, euro 10.000,00 per il Lotto 7, euro 10.500,00 per il Lotto 8, euro 10.500,00 per il Lotto 9, euro 10.500,00 per il Lotto 10, euro 10.000,00 per il Lotto 11, euro 7.000,00 per il Lotto 12, euro 267.000,00 per il Lotto 13;
- 2.3. assegno circolare non trasferibile pari al dieci per cento del prezzo base a titolo di cauzione intestato a "CO.AR. S.r.l. in fallimento"; detto assegno in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;
- 2.4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima effettuata dal C.T.U. ing. Davide Mario Capra, e del regolamento della vendita (compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nella relazione di CTU);
- 2.5. l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza di eventuali oneri gravanti sull'immobile, ivi compresi tutti quelli relativi alla regolarizzazione delle difformità o quelli riguardanti le eventuali rimozioni di opere abusive;
- 2.6. l'espressa dichiarazione di essere disposto a farsi carico di tutti gli oneri di smaltimento per gli eventuali beni presenti sul terreno;
- 2.7. di essere disposto a sollevare il fallimento da qualsiasi onere, anche sopravvenuto, conseguente ai difetti del bene oggetto di cessione e/o secondo legge per le operazioni di cui al precedente punto, scaturenti dalla mancata ottemperanza a eventuali ordinanze e prescrizioni provenienti dai diversi comuni, dalla Regione Autonoma della Sardegna, dal Ministero competente o da qualunque altro ente o soggetto terzo comunque interessato;

C- Apertura buste, esame offerte, eventuale gara tra più offerenti

1. L'apertura delle buste avverrà **il giorno 18 settembre 2024 alle ore 16,00** presso lo studio del curatore dott. Roberto Dessy in Cagliari nella via G.B. Tuveri 54/B quarto piano o, in caso di necessità, presso il Palazzo di Giustizia davanti al Giudice Delegato o con l'assistenza del Cancelliere.
2. In caso di un'unica offerta si procederà alla vendita all'unico offerente;
3. in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara davanti al curatore gli offerenti assumendo come base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari a euro 2.000,00 per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 13; ad euro 500,00 per i lotti 7, 8, 9, 10, 11, 12;
4. in caso di aggiudicazione il Curatore potrà sospendere la vendita, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., nel caso dovesse pervenire entro 15 giorni un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. L'offerta migliorativa dovrà essere accompagnata da una cauzione pari al 20% del prezzo offerto. In questo caso, è facoltà del Curatore sospendere la vendita con riserva di valutare l'opportunità di disporre una gara tra i migliori offerenti sulla base del prezzo più alto offerto.

D- Saldo prezzo e atto di trasferimento

1. L'acquirente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico, entro sessanta giorni dalla data del verbale della gara mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "CO.AR. S.r.l. in fallimento" (o a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare acceso presso Banca di Credito Cooperativo di Cagliari – IBAN IT 03 Q 0709 60480 1000000013784) essendo espressamente previsto che, in caso di inadempienza, l'acquirente decade dal diritto, perde la cauzione che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e si obbliga a pagare, la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c..
2. l'acquirente sarà immesso nel possesso dell'immobile entro 30 giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento;
3. La stipula dell'atto di trasferimento avverrà presso il notaio indicato dall'acquirente.
4. Le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell'acquirente.

E- Precisazioni sulla vendita

1. 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.
2. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
3. 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 della 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.
4. 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 e cura del fallimento ai sensi dell'art. 108 2 comma L.F..
5. Si precisa che, come riportato nella perizia del CTU ing. Capra, alla quale si rimanda integralmente:

Lotti 1 e 2: su entrambi i lotti è stata rilevata l'avvenuta realizzazione di una recinzione sul lato alla via Fra Locci Becciu, avente basamento in conglomerato cementizio armato e soprastante pannellatura metallica zincata. Sul **lotto 1** il lato di confine è stato materializzato con una recinzione in cemento armato e soprastante pannellatura metallica. Sul **lotto 2** è stata rilevata l'avvenuta costruzione della struttura e di parte della copertura di un capannone. La recinzione e la parte di capannone eseguiti sul lotto 2 sono da ritenersi abusivi e pertanto nella valutazione del bene sono stati stimati i costi per lo smontaggio delle strutture con recupero parziale delle stesse per eventuale cessione a terzi (costo smontaggio e accatastamento in sito euro 13.000,00. Per entrambi i lotti sarà necessario procedere all'inoltro di una pratica di conformità tramite procedura SUAPE per sanare l'avvenuta esecuzione delle recinzioni, con un costo stimato di euro 2.000,00 per ciascun lotto.

Lotto 3: le visure catastali sono errate perché gli identificativi sono relativi al catasto fabbricati, mentre devono riferirsi al catasto terreni. Per conformizzare la situazione occorre effettuare due pratiche catastali il cui costo ammonta a complessivi euro 1.200,00 oltre diritti per euro 100,00.

Lotto 9 e lotto 10: sui posti auto distinti al fg. 10 mapp. 362 sub. 23 e sub. 24 vi è il diritto di parcheggio di soggetto proprietario di unità immobiliari nello stesso condominio, come da contratto di acquisto e ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942

Lotto 13: la planimetria catastale non è coerente con lo stato attuale rilevato.

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale si rilevano le seguenti difformità:

- una diversa partizione interna complessiva, con la totale assenza dei vani Antibagno, Docce e Bagno nella zona servizi e, nella zona deposito, l'assenza dei vani Deposito 1, 2, 3 e 4 mentre il vano Deposito 5 è rappresentato con una consistenza ridotta;
- nella zona esposizione/vendita non risulta presente il secondo WC (NB - sotto il corpo scala, verosimilmente un vano a servizio di altra unità immobiliare) e la tramezzatura interna è differente, con l'assenza dei falsi pilastri;
- nella zona servizi non sono rappresentate le quattro aperture affaccianti sulla bocca di lupo;
- l'altezza interna indicata nella planimetria catastale (3,00 m) è sostanzialmente coerente nella sola parte posteriore (vani Deposito 3 e 4 e zona servizi) dove l'altezza è di 2,96/2,97 m, mentre nella parte anteriore (vani Deposito 1, 2 e 5 e zona esposizione/vendita) è di 2,70 m con 2,24 m nell'ingresso e 2,40 m nella vetrina e, infine, nel vano Bagno è variabile da 1,53 m a 2,53 m.

A seguito delle incongruenze nell'identificazione catastale e nella planimetria catastale rispetto a quanto emerge dai rilievi dello stato attuale, occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di visura, con conseguente variazione della rendita catastale.

Tale procedura, da effettuarsi tramite professionista qualificato ed abilitato ad operare sulla piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, dovrà essere conseguente e coerente alle attività di regolarizzazione della liceità edilizia dell'immobile, descritte di seguito.

Con il frazionamento in cinque parti del subalterno 6 e il contestuale accorpamento/fusione delle dette cinque parti ai locali uso negozio frontestrada venne anche effettuato un cambio di destinazione d'uso catastale da autorimessa a locali ad uso negozio, eliminando di fatto l'intera zona destinata a parcheggio. Si precisa che il cambio di destinazione d'uso catastale ha efficacia sotto il mero profilo catastale ma non sul titolo edilizio.

Si ritiene necessaria una complessiva revisione e rimodulazione catastale preceduta, come si vedrà nel seguito, da un altrettanto articolata regolarizzazione/sanatoria del titolo edilizio.

Relativamente alla proprietà di parte dell'immobile, precisamente le zone deposito e servizi, si precisa che nel novembre del 1987 l'originario locale commerciale identificato come subalterno 3 venne fuso con una porzione dell'adiacente piano interrato progettualmente destinato a cantine/deposito e catastalmente ad autorimessa, originariamente identificato come subalterno 6 e la parte accorpata/fusa fu modificata nella sua originaria destinazione d'uso catastale divenendo da autorimessa, parte del locale commerciale.

La I.A.M.A. s.r.l., quale costruttrice del complesso, deteneva la proprietà del subalterno 6 e, su tali presupposti, ha ceduto le porzioni frazionate ai locali uso negozio – locali commerciali della schiera frontestrada, ma con tale operazione ha catastalmente privato, per sempre, la restante parte di unità immobiliari del complesso della superficie destinata a autorimessa-parcheggio.

Tale circostanza giuridica rileva anche sotto il profilo urbanistico, condizionando l'agibilità emessa su tutte le unità immobiliari del complesso.

L'attuale configurazione edilizia del locale commerciale si ritiene affetta da tre violazioni edilizie consistenti:

nell'avvenuto frazionamento dei locali con destinazione cantine/deposito (catastalmente autorimessa) originariamente identificati come "Sub 6" – "interno F;"

nella fusione di tale porzione frazionata con il locale commerciale;

nella diversa partizione interna della parte fusa, anche con la realizzazione di locali servizi igienici

Allo stato l'immobile è privo di agibilità (pag. 24 relazione ing. Capra)

In definitiva, il complessivo locale commerciale di cui al Lotto 13:

- è gravato da abusi edilizi consistenti in frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna;
- tali trasformazioni ne hanno determinato la qualifica di immobile al piano interrato che ne preclude l'utilizzo per attività commerciale e determinerebbe un uso che non comporti la permanenza di persone (NB – ad esempio deposito);
- l'altezza interna della zona esposizione/vendita è di 2,70 m, inferiore alla minima richiesta di 3,00 m;
- l'altezza media nell'attuale Bagno di 1,94 m, inferiore alla minima richiesta di 2,40 m;
- i vani destinati a servizi igienici realizzati nel settore interrato non possono essere conservati in quanto vietati dall'art. 65 punto 2;
- non dispone di posti auto - parcheggi;
- è privo di agibilità.

Per la regolarizzazione dell'immobile, come precisato alle pagg. 29 e 30 della consulenza dell'ing. Capra, i costi ammontano a euro 40.052,91 oltre ad un'ulteriore prudenziale decurtazione del 10 % in quanto gli interventi di regolarizzazione debbono essere condivisi con i competenti uffici tecnici del Comune e potrebbe verificarsi la necessità di ulteriori attività. Tali somme sono state decurtate dalla stima del valore commerciale dell'immobile, il cui prezzo base tiene pertanto conto di quanto sopra.

F- Pubblicità legale

1. Il presente regolamento della vendita sarà disponibile nell'area pubblica del sito www.fallimenticagliari.com o presso lo studio del Curatore dott. Roberto Dessy
2. La pubblicità legale per l'avviso di vendita, da effettuarsi almeno trenta giorni prima della vendita, sarà effettuata con le seguenti modalità:
 - 2.1. comunicazione ai creditori ipotecari a mezzo pec;
 - 2.2. pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it;
 - 2.3. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche

2.4. su libera valutazione del Curatore eventuale altra forma di pubblicità (altri siti internet gratuiti).

G- Ulteriori esperimenti di vendita

1. In caso di mancanza di offerte o comunque di mancata vendita di uno o più lotti il curatore provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita con una riduzione fra il 10% ed il 20% rispetto al prezzo base dell'esperimento andato deserto.
2. Il Curatore terrà peraltro conto di eventuali offerte anche di valore inferiore da sottoporre all'autorizzazione del Comitato dei Creditori o, in deroga, del Giudice Delegato