TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA

FALLIMENTO n. 26/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonia PALOMBELLA

Curatori: Dott. Carlo CAPPELLACCI, Dott. Luciano QUATTROCCHIO,

Avv. Mario RAVINALE

BANDO DI GARA PER LA VENDITA DEI LOTTI NN. 1,2,3,4,5,6,8,10,11,12,13,19,20 RICOMPRESI NELLE TORRI 1, 2 e 4 UBICATE NEL COMPLESSO EDILIZIO DEL GEOVILLAGE

Il presente documento ("Bando") ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della Procedura di Vendita di quanto infra descritto, ai sensi dell'art. 107, comma 1, l.f. ("Procedura di Vendita").

1 OGGETTO DELLA PROCEDURA DI GARA E DATI CATASTALI

1.1 Oggetto della vendita sono i cespiti rappresentati dai posti auto, dai locali di deposito e da un lastrico solare, tutti dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4 ubicate nel complesso edilizio del Geovillage (Circonvallazione Ovest, 07026 Olbia SS), e suddivisi in complessivi n. 13 LOTTI, catastalmente meglio identificati come segue:

- **LOTTO 1: Immobile 01**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 75, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- **LOTTO 2: Immobile 02:** costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 76, Categoria C/6, Classe 1,

Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;

- **LOTTO 3: Immobile 03:** costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- **LOTTO 4:**
    - **Immobile 04:** costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 109, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
    - **Immobile 05**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 110, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
    - **Immobile 06**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 111, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- **LOTTO 5: Immobile 07**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 133, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **LOTTO 6: Immobile 08**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 135, Categoria C/6, Classe 1,

Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;

- **LOTTO 8: Immobile 10**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 165, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 63,83. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **LOTTO 10: Immobile 12**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 169, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **LOTTO 11: Immobile 13**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 170, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **LOTTO 12:**
    - **Immobile 14**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 184, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
    - **Immobile 15**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 187, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- **LOTTO 13: Immobile 16**: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 317, Categoria C/6, Classe 1,

Consistenza 31 mq, Rendita € 164,90. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;

- **LOTTO 19: Immobile 22**: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 355, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- **LOTTO 20: Immobile 23**: costituito da un lastrico solare, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 363, Categoria F/5, Consistenza 248 mq. L'immobile è ubicato al piano secondo della Torre 1. L'uso esclusivo in capo alla Procedura del lastrico solare è stato definito con Sentenza n. 446/2025, pubblicata in data 19/12/2025 da parte della Corte d'Appello di Cagliari;

1.2 Nessuna modifica all'Oggetto di Gara e alle condizioni indicate nelle Perizie di valutazione dei beni e dei relativi allegati potrà essere richiesta dagli offerenti.

2 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

2.1 Le unità immobiliari risultano libere. Si segnala, inoltre, che con riferimento al Lotto 20, l'uso esclusivo del lastrico solare in capo alla Procedura è stato definito con Sentenza n. 446/2025, pubblicata in data 19/12/2025 da parte della Corte d'Appello di Cagliari.

3 SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-EDILIZIA

3.1 Dalla perizia di stima del Perito Ing. Gianmarco PILO, datata 7 giugno 2024 e integrativa rispetto alla precedente perizia depositata in data 20 marzo 2024 da parte del medesimo Professionista e all'originaria Perizia redatta dall'Arch. Paolo BAZZU nel 2017, alla quale integralmente si rinvia, si rileva quanto segue:

- **Eventuali Abusi Edilizi dei posti auto (Immobili 01, 02, 03, 07, 08, 10, 12, 13, 16):** "*Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato attuale, consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo*

(conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Oltretutto, emerge come le destinazioni d'uso effettive degli immobili in oggetto, coincidano con quelle indicate nel deposito catastale". Pertanto, con riferimento ai predetti immobili, non si devono ripristinare le planimetrie progettuali e non si rendono necessari oneri per l'adeguamento catastale;

- **Abusi Edilizi dei locali di deposito (Immobili 04, 05, 06, 14, 15, 22):** dalla Perizia dell'Ing. Gianmarco PILO risultano difformità catastali come in seguito meglio precisato: "*dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato attuale, consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come non vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale, per gran parte degli immobili.*" "*Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata catastalmente, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta in totale a circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa), derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale*". Il Perito ha precisato che gli oneri come sopra quantificati sono stati detratti dal valore economico di mercato calcolato dal Perito stesso per tali Immobili.

  Allo stesso modo, con riferimento ai predetti immobili, emergono altresì delle difformità progettuali, in quanto vi è una minima differenza legata al posizionamento e al dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche

tramezzo. Mentre, a livello di ingombro generale non sono state rilevate difformità; lo stesso Ing. Gianmarco PILO sottolinea la necessità di nuovi depositi progettuali e di sanatoria, quantificati in complessivi euro 5.000, comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Olbia, con la precisazione che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato calcolato dal Perito stesso per gli immobili in oggetto;

- **Abusi Edilizi del lastrico solare (Immobile 23): "***Considerata la natura di tale immobile, ovvero un lastrico solare, lo scrivente ritiene opportuno non valutare alcun onere per l'eventuale sanabilità degli abusi, in quanto lo stato reale del bene risulta conforme all'ingombro rappresentato nell'elaborato planimetrico depositato in catasto. A tale proposito si sottolinea inoltre che per la categoria F/5 non è prevista alcuna planimetria catastale da depositarsi. Si precisa il fatto che risultano coincidere grossomodo anche i dati metrici riportati nella visura catastale, rispetto a quanto rilevato sui luoghi attraverso il rilievo metrico effettuato.*

  Per quanto riguarda lo stato progettuale approvato, si sottolinea il fatto che non è stata reperita alcuna planimetria tra i documenti analizzati, utile al raffronto con lo stato reale dei luoghi.

  Considerata la natura di tale immobile, come anticipato in precedenza, lo scrivente ritiene opportuno non valutare alcun onere per l'eventuale sanabilità degli abusi.

  Per ogni doveroso approfondimento sulla configurazione dell'immobile, si rimanda alla consultazione delle tavole presenti all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo".

3.2 In ogni caso gli Organi della Procedura restano fin da ora esonerati da qualunque responsabilità al riguardo. Si rimanda integralmente alla citata perizia di stima dell'Ing.

Gianmarco PILO per ogni informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica dei Lotti immobiliari e sulle modalità e sugli oneri per la regolarizzazione.

Pertanto, l'offerente, con la partecipazione alla vendita, dichiara di aver preso visione delle perizie estimative relative ai n. 13 lotti oggetto di vendita.

Ciascun lotto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima dell'Ing. Gianmarco PILO, datato 7 giugno 2024 e integrativo rispetto alla precedente perizia depositata in data 20 marzo 2024 da parte del medesimo Professionista e all'originaria Perizia redatta dall'Arch. Paolo BAZZU nel 2017. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

Rimane onerata altresì la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 pagati 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.

Gli oneri reali per le esecuzioni degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia ambientale) rimarranno a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

Nel caso in cui gli immobili oggetto del presente Bando rientrassero nel demanio culturale, i sottoscritti Curatori provvederanno a presentare denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dall'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 59, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

4 TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E GARANZIE DA PRESENTARE

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE *(in euro)*	PREZZO MINIMO *(in euro)*	OFFERTE IN AUMENTO	DATA e ORA ASTA
1	Immobile 01 (sub 75) Torre 1	1.502,96	1.127,21	200,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
2	Immobile 02 (sub 76) Torre 1	1.502,96	1.127,21	200,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
3	Immobile 03 (sub 84) Torre 1	1.502,96	1.127,21	200,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
4	Immobili 04, 05 e 06 (sub 109, 110 e 111) Torre 1	8.183,00	6.137,25	1.000,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
5	Immobile 07 (sub 133) Torre 2	2.214,38	1.660,79	300,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
6	Immobile 08 (sub 135) Torre 2	1.502,96	1.127,21	200,00	18 dicembre 2026, ore 16,00

8	Immobile 10 (sub 165) Torre 2	1.502,96	1.127,21	200,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
10	Immobile 12 (sub 169) Torre 2	2.214,38	1.660,79	300,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
11	Immobile 13 (sub 170) Torre 2	1.502,96	1.127,21	200,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
12	Immobili 14 e 15 (sub 184 e 187) Torre 2	5.610,54	4.207,91	1.000,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
13	Immobile 16 (sub 317) Torre 4	3.585,42	2.689,07	500,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
19	Immobile 22 (sub 355) Torre 4	2.802,92	2.102,18	300,00	18 dicembre 2026, ore 16,00
20	Immobile 23 (sub 363) Torre 1	29.300,56	21.975,42	2.000,00	18 dicembre 2026, ore 16,00

4.1 Per partecipare alla Procedura di Gara e formulare valida offerta ai sensi del Bando di Gara, l'offerente deve presentare presso lo Studio Associato CAPPELLACCI in Cagliari (CA), Via Logudoro n. 8, entro e non oltre le **ore 12 (dodici) del giorno 15 dicembre 2026** un'offerta (di seguito **Offerta**) che a pena di inammissibilità deve:

I. avere ad oggetto un singolo Lotto tra quelli dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4, come esattamente individuati nel presente Bando di Gara, alle condizioni di fatto e di diritto ivi previste;

II. l'offerta deve riportare chiaramente il valore offerto per il singolo Lotto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo come sopra indicato;

III. essere segreta e quindi essere contenuta in un plico chiuso e sigillato, senza timbri o segni di riconoscimento con la sola indicazione del numero della presente procedura (Fall. 26/2016);

IV. vedere indicati se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico, indirizzo pec

dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni dei Curatori; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità;

V. vedere indicati se l'offerente è persona giuridica: i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando copia di un documento d'identità in corso di validità) la ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale, indirizzo pec (allegando copia di visura camerale) da utilizzarsi per le comunicazioni dei Curatori;

VI. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente Bando e dei suoi Allegati, in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;

VII. l'espressa accettazione di tutte le condizioni ed i termini del presente Bando, ivi incluse le Condizioni di Vendita di cui al presente Bando;

VIII. impegno a versare il saldo prezzo entro il 30° giorno successivo alla data di comunicazione dell'Aggiudicazione definitiva;

IX. l'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da euro 16,00;

X. l'Offerta dovrà essere siglata in ogni sua parte (compresi gli Allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente e/o da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente;

XI. contenere espressa dichiarazione di impegno al rispetto di tutte le norme e vincoli che regolano, ove applicabili, la presente vendita immobiliare;

XII. contenere espressa accettazione della facoltà da parte dei Curatori di respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi di cui al presente articolo; risolvere seduta stante eventuali questioni che dovessero insorgere durante la procedura di gara, le sue modalità e condizioni;

XIII. vedere allegato assegno circolare non trasferibile emesso da banca di diritto italiano ed intestato al "Fallimento n. 26/2016" di importo non inferiore al 25% del prezzo offerto per ciascun Lotto, a titolo di cauzione;

4.2 Sono legittimati a presentare un'Offerta coloro i quali presentino i seguenti requisiti soggettivi:

- persone fisiche italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani o esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza; e
- i soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'offerta in stato di liquidazione o sottoposti a procedura concorsuali o a qualunque altra procedura o strumento di ristrutturazione che denotino lo stato di crisi, di insolvenza o la cessazione dell'attività; e
- i soggetti che non provengano da Stati o Territori ricompresi nelle c.d. "*black list*" stabilite dal Decreto 30 marzo 2015 – Modifica del decreto 21 novembre 2001, recante individuazione degli Stati o territori a regime fiscale privilegiato di cui all'art. 127 bis comma 4 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi e dal Decreto del 27 aprile 2015 – Modifica del Decreto 23 gennaio 2002, recante indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi derivanti da operazioni intercorse con imprese domiciliate in Stati o territori aventi regime fiscale agevolato, e s.m.i.;
- producano autocertificazione di non incorrere in alcuno dei motivi di esclusione previsto per la partecipazione alle procedure di appalto o concessione pubbliche di cui agli art. 80 DLgs n. 50/2016 e s.m.i. ed art. 84 e ss DLgs. n. 159/2011 s.m.i., riservata la facoltà del Giudice Delegato di richiedere ulteriore documentazione al riguardo.

4.3 La consegna della busta contenente l'Offerta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Collegio dei Curatori ove, per

qualunque motivo, la busta contenente l'Offerta non sia depositata entro il previsto termine di cui all'art. 4.1.

4.4 Non verranno prese in considerazione buste contenenti l'Offerta che pervengano dopo la scadenza del predetto termine di cui all'art. 4.1.

4.5 L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'Offerta dovrà essere tradotto in lingua italiana e munito di asseverazione ai sensi di legge. Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di eventuali ulteriori successive comunicazioni.

4.6 Con il deposito dell'offerta viene riconosciuto il diritto del Fallimento di trattenere a titolo di penale le somme versate per la cauzione, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno per il caso di inadempimento del soggetto che – a mente di quanto verrà detto all'art. 5 - sarà identificato quale Aggiudicatario Definitivo.

5 OPERAZIONI DI VENDITA

5.1 L'apertura delle buste contenenti le offerte avanti il Collegio dei Curatori o anche di un solo membro del Collegio, alla presenza di eventuali consulenti dei Curatori è fissata per il giorno **18** dicembre **2026** alle ore **16,00** presso lo Studio Associato CAPPELLACCI, in Cagliari (CA), Via Logudoro n. 8.

5.2 In tale occasione, il Collegio dei Curatori o anche un solo membro del Collegio valuterà l'ammissibilità delle Offerte pervenute ai sensi del Bando di Gara, escludendo quelle che non risulteranno rispettare i requisiti ivi indicati (in seguito **Offerte Valide**).

5.3 Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida per un prezzo maggiore o uguale al prezzo minimo, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il Lotto aggiudicato.

5.4 In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del migliore offerente, alla Gara potranno partecipare solo coloro i quali abbiano presentato Offerte Valide.

5.5 In caso di mancata adesione alla gara, il Collegio dei Curatori si riserverà di fissare un ulteriore esperimento di vendita.

5.6 La Gara si svolgerà dinanzi al Collegio dei Curatori o anche di un solo membro del Collegio, alla presenza di eventuali consulenti dei Curatori.

5.7 Il Collegio dei Curatori o anche un solo membro del Collegio avrà la facoltà di risolvere seduta stante eventuali questioni dovessero insorgere durante la Gara.

5.8 La Gara avverrà con rilanci del prezzo base con aumenti per l'importo minimo stabilito nel presente Bando di Gara e non sarà considerato rilancio valido il semplice allineamento al rilancio dell'altro offerente.

5.9 Il Collegio dei Curatori dichiarerà "Aggiudicatario Provvisorio" il soggetto che avrà effettuato l'ultimo rilancio e le cauzioni versate dagli Offerenti non prescelti verranno immediatamente restituite, senza che gli offerenti non prescelti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi sulle somme oggetto di cauzione, mentre le cauzioni versate dall'Aggiudicatario Provvisorio verranno trattenute dalla Procedura ed imputate in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto di cessione.

5.10 La Procedura si riserva la possibilità di sospendere la vendita ove nei dieci giorni successivi all'asta pervenga una "Proposta migliorativa" almeno pari al prezzo di aggiudicazione (provvisoria) maggiorato del 10%. I "dieci giorni" decorreranno dalla data dell'asta.

5.11 La "Proposta migliorativa" – effettuata secondo le condizioni di vendita e secondo le modalità di presentazione delle Offerte dettate dal presente Avviso di Vendita – dovrà essere accompagnata da un assegno circolare a cauzione, pari al 25% dell'importo contenuto nella Proposta medesima.

5.12 In caso di scioglimento positivo della riserva, verrà indetta una nuova gara a cui potranno partecipare gli Originari Offerenti (tra questi anche l'Aggiudicatario Provvisorio) e il

Proponente in aumento. All'esito di quest'ultima gara l'aggiudicazione verrà dichiarata definitiva.

5.13 Il Collegio dei Curatori rammenta, in ogni caso, che la vendita non potrà essere perfezionata ove si verifichino i presupposti di cui all'art. 108, comma 1, l.f., a norma del quale «*il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori (se nominato) o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 (dal deposito dell'informativa al Giudice Delegato in ordine all'intervenuta definitività nell'aggiudicazione), impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato*».

5.14 Il versamento del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA di legge se dovuta e dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato entro il 30° giorno successivo alla data di comunicazione dell'Aggiudicazione definitiva.

5.15 In caso di mancato versamento del prezzo di aggiudicazione alla scadenza fissata, l'Aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall'assegnazione e la somma versata a titolo di cauzione verrà trattenuta dal Fallimento a titolo di penalità, salvo il diritto per la procedura al risarcimento del maggior danno.

5.16 Il Collegio dei Curatori ed il soggetto risultato Acquirente Definitivo provvederanno quindi a sottoscrivere il contratto definitivo di cessione, nella data individuata dalla Curatela, a spese integrali dell'acquirente (a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese notarili, imposte, tasse, compensi notarili, APE, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ecc).

6 CLAUSOLE GENERALI

6.1 Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione della documentazione allegata al presente Bando e riferita ai nn. 13 Lotti posti in vendita separatamente, dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4 e oggetto della Procedura di Gara. I Curatori ed i loro ausiliari, i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal Codice Civile in materia) non sono in alcun modo responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o dei documenti forniti che, ciascun interessato ha l'onere di verificare.

6.2 Il decreto del Giudice Delegato che ha disposto la Procedura di Gara, il Bando di Gara, l'istanza dei Curatori ed i suoi allegati saranno inseriti in data room su piattaforma informatica all'uopo predisposta dai Curatori, l'accesso a tale data room potrà essere richiesto alla Curatela inviando una PEC all'indirizzo f26.2016tempiopausania@pecfallimenti.it

6.3 Il Giudice Delegato si riserva in qualsiasi momento la facoltà di sospendere e/o revocare la Procedura di Gara e/o il presente decreto, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti individuati e/o terzi in genere.

6.4 La pubblicazione del decreto del Giudice Delegato che ha disposto la Procedura di Gara (compreso il presente Bando di Gara) e/o la ricezione di Offerte non comportano per il Fallimento alcun obbligo o impegno a contrarre.

6.5 Le scelte dei Curatori (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura) saranno insindacabili da parte degli offerenti, che con la presentazione dell'Offerta accettano integralmente le previsioni ed il contenuto del decreto del Giudice Delegato che ha disposto la presente Gara e del Bando di Gara medesimo.

6.6 I Curatori si riservano di sospendere e/o interrompere la presente procedura di gara sino a 24 ore prima della data indicata all'art. 4.1, depositando nel medesimo termine idonea informativa in tal senso presso la Cancelleria del Tribunale, per la presentazione delle offerte ove sopraggiungano circostanze e/o accadimenti che lo rendano opportuno senza che da ciò

possa conseguire alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo ad alcuno.

7 CONDIZIONI DI VENDITA DEI LOTTI IMMOBILIARI

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

7.1 I nn. 13 Lotti separatamente considerati, dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4, verranno trasferiti secondo la clausola di c.d. "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non assumendo la Procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troveranno i beni al momento della vendita e non rilasciando la Procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso, con esonero della Procedura dalla garanzia per evizione in quanto beni di terzi, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza dei beni, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni immobili stessi a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;

7.2 inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente ai n. 13 Lotti immobiliari oggetto della presente vendita. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità, intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;

7.3 l'acquirente accetta incondizionatamente i beni immobili oggetto della presente vendita, assumendosi ogni rischio. Pertanto, nel caso in cui i beni stessi dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi, l'acquirente:

- rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita; e
- s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni oggetto della vendita.

8 INFORMAZIONI

8.1 Richieste di informazioni potranno essere formulate inviando apposita richiesta a mezzo PEC al seguente indirizzo: f26.2016tempiopausania@pecfallimenti.it

9 PUBBLICITA'

9.1 il presente Bando di Gara dovrà essere affisso sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.astagiudiziaria.com, www.ivgtempiopausania.it, www.entietribunali.it;

9.2 la pubblicazione di un estratto del presente Bando di Gara, omesso il nominativo del fallito e di eventuali terzi, verrà inserito su un quotidiano a tiratura nazionale (La Repubblica) e su quotidiani a tiratura regionale (La Nuova Sardegna e l'Unione Sarda), il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

9.3 Copia del presente avviso di vendita sarà notificato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori aventi privilegio speciale sulle unità immobiliari.

Il Collegio dei Curatori

Dott. Carlo CAPPELLACCI

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO

Avv. Mario RAVINALE