

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA IMMOBILE
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

Nei Fallimenti **N. 31/2014 e N. 8/2012**

Giudici Delegati: **Dott.ssa Cecilia Marino – Dott.ssa Silvia Campesi**

La dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi, Curatore del Fallimento n. 31/2014 dichiarato dal Tribunale di Tempio Pausania, a ciò autorizzata dal Comitato dei Creditori formato *ex art. 40* legge fall. e in conformità alla modifica al Programma di liquidazione approvato in data 07.07.2021, intende dare corso alla procedura di **vendita congiunta**, ai sensi dell'art. 107 comma 1, Legge fallimentare, dell'**intero complesso immobiliare** ovvero, del fabbricato di proprietà del Fallimento GEOGRAMMA SRL congiuntamente a quello di proprietà del Fallimento GEOCOSTRUZIONI SRL.

LOTTO UNICO

- **Piena proprietà del Fallimento Geogramma di un Fabbricato uso “uffici e studi privati”** sito in Olbia (SS) – Via Nicolò Lamberti n.4 - con una superficie commerciale di circa 1.415 mq composto da tre piani fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile oggetto di vendita risulta distinto catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Olbia (SS) al:
 - Foglio 30, Mappale 5538, Subalterno 1, categoria A/10, consistenza 28,5 vani;
 - Foglio 30, Mappale 5538, Subalterno 2, categoria A/10, consistenza 23 vani.
- **Piena proprietà del Fallimento Geocostruzioni di un Fabbricato ad uso residenziale** sito in Olbia (SS) – Via Nicolò Lamberti n.4 - con una superficie commerciale di circa 608 mq, comprendenti anche le aree scoperte, composto da tre piani fuori terra ed uno seminterrato.
 - foglio 30, mappale 5538, subalterno 4, categoria A/2, consistenza 12 vani;
 - Foglio 30, mappale 5538, subalterno 5, categoria A/2, consistenza 4 vani.

Coerenze: il mappale 5538 ingloba sia il fabbricato individuato dai subalterni 1 e 2 di proprietà della GEOGRAMMA S.R.L. in fallimento sia il fabbricato individuato dai subalterni 4 e 5 di proprietà della GEOCOSTRUZIONI S.R.L. in fallimento, comunicanti

internamente mediante un vano scale ubicato in posizione baricentrica rispetto ai due immobili. I predetti mappali risultano confinanti lungo il lato Sud con la sede stradale di via Lamberti mentre lungo i restanti tre lati confina con ulteriori lotti edificati ed in particolare i mappali 5607 e 10450 lato nord, mappale 8160 lato est, mappale 5587 lato ovest.

Stato occupazione: l'immobile ad uso uffici risulta attualmente non occupato e non in esercizio. Al suo interno sono presenti una parte dei beni mobili della società fallita. L'immobile ad uso residenziale risulta attualmente occupato in virtù di un contratto di locazione stipulato con la Procedura fallimentare.

Certificazione energetica: per la piena agibilità dei luoghi attualmente adibiti ad uso uffici e il corretto funzionamento degli impianti dovrà essere predisposto un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

L'unità immobiliare ad uso residenziale è dotata di Attestato di Prestazione Energetica trasmesso all'Assessorato regionale all'Industria della R.A.S. via mail PEC con consegna opec292.20201110113043.02814.622.2.67@pec.aruba.it con scadenza 09/11/2030 con il quale si certifica una classe energetica di tipo A2.

Aspetti e irregolarità edilizie: dagli accertamenti compiuti presso l'U.T.C. di Olbia l'immobile ad uso uffici e l'immobile ad uso residenziale risultano edificati con:

- concessione edilizia n. 521 del 14/08/1986 per la "*costruzione di una casa di civile abitazione ed uffici*";
- concessione edilizia n.803 del 13/09/1990 per richiesta di ampliamento;
- concessione edilizia n.313 del 03/05/1991 variante alla concessione edilizia n. 803/90;
- licenza di abitabilità e usabilità per la sola parte degli uffici rilasciata in data 16/06/1988;
- licenza di abitabilità e usabilità per la parte di civile abitazione rilasciata in data 04/02/1992.

In merito alla regolarità edilizia di entrambi gli immobili si segnala che, dal confronto tra le planimetrie elaborate dal perito estimatore e le planimetrie catastali, sono emerse difformità che dovranno essere regolarizzate mediante un nuovo deposito della planimetria catastale che recepisca lo stato reale degli immobili.

La spesa necessaria per l'istruzione della pratica di accertamento di conformità per modifiche agli spazi interni e ai prospetti è quantificabile in euro 5.000,00 (al netto dell'IVA di legge) per ciascuna fabbricato.

Per il solo immobile ad uso residenziale si valutano altresì ulteriori oneri per l'aggiornamento catastale, da sostenersi per fondere in un'unica particella le due particelle che attualmente compongono l'unità immobiliare, nell'ordine di euro 2.000,00 (al netto dell'IVA di legge).

Cambio destinazione d'uso: secondo le Norme di Attuazione del Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia, all'immobile ad uso uffici e residenziale è consentito il passaggio dalla destinazione d'uso attuale (rispettivamente A/10 e R/2) ad una maggiormente redditizia come, ad esempio, quella ricettivo – alberghiera (D/2). **Esiste tuttavia un vincolo di destinazione d'uso** completamente indipendente da quello a carattere urbanistico imposto dalla società SFIRS Spa su entrambi gli immobili di proprietà della GEOGRAMMA SRL e della GEOCOSTRUZIONI SRL. Tale vincolo, costituito con atto n.2626/1940 del 27/02/2003 trascritto dal Notaio Antonio Galdiero in Sassari, prescrive che qualsiasi modifica della destinazione d'uso delle due unità immobiliare **sia necessariamente subordinata al rilascio di un'autorizzazione** ufficiale da parte dell'ente finanziatore.

I costi di trasformazione che concorrono alla determinazione del valore di mercato degli immobili sono stati complessivamente stimati dal Perito incaricato in complessivi euro 1.851.407,47.

Per ogni ulteriore chiarimento ed informazione sull'intero complesso immobiliare oggetto di vendita si fa riferimento a quanto più ampiamente indicato nelle **relazioni di stima** agli atti e nei relativi allegati, ai quali si fa espresso rinvio.

Tali documenti sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito del Tribunale di Tempio Pausania, dell'IVG Tempio Pausania e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e sul sito della Commissionaria Vendite Giudiziarie CSG SRL.

Gli elaborati peritali sono inoltre consultabili presso lo studio del Curatore dott.ssa Patrizia Goffi, sito in Torino, previo appuntamento da fissare al numero 011.4334200 o via mail procedure.fallimenti@studiogoffi.com e presso lo studio del Curatore dott.

Roberto Dessy, sito in Cagliari, previo appuntamento da fissare al numero 070.660213 o via mail robertodessy@studiorobertodessy.it.

L'intero complesso immobiliare viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e di possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nella relazione di stima agli atti, alla quale si fa espresso rinvio.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita competitiva avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) Prezzo base Lotto Unico € **1.720.000,00** (unmilionesettecentoventimila/00);
- 2) rilanci minimi effettuati € **10.000,00** nella medesima unità di tempo con la simultanea connessione del Curatore e di tutti gli offerenti;

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto espresso divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite **il modulo web** "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, entro il giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di

posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste.
All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti verranno restituite dai Curatori. Quelle versate a titolo di cauzione dall'offerente che verrà scelto verranno trattenute dai Fallimenti ed imputate, dopo la scelta definitiva, in conto prezzo alla stipula dell'atto di vendita.

Il versamento del saldo prezzo non potrà essere successivo all'atto di cessione che sarà stipulato avanti ad un Notaio prescelto dai Curatori, con spese di vendita, di cancellazione formalità pregiudizievoli e connessi oneri fiscali ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La mancata disponibilità alla sottoscrizione del contratto di vendita nel termine o il mancato pagamento del prezzo entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'acquisizione definitiva della cauzione da parte del fallimento a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.; è quindi in ogni caso diritto del fallimento ottenere il pagamento di ogni maggior danno, ivi inclusa la differenza tra la cauzione trattenuta ed il prezzo offerto, ma non versato, dal contraente inadempiente.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Fall. n 31/2014" al seguente IBAN: IT07Z0853001000000260110112 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**FALL. 31/2014 versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € **16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. **Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore Fallimentare in data 06.07.2023 alle ore 15:00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio** delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Nel corso della gara ogni rilancio dovrà essere non inferiore a euro 10.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, questa dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Al termine della gara il Curatore Fallimentare procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato **entro 90 (novanta) giorni** dalla data della comunicazione di aggiudicazione definitiva, a rogito di Notaio che verrà designato dai Curatori Fallimentari. **Il prezzo** dovrà essere **integralmente versato alla sottoscrizione dell'atto di vendita** suddetto. Si precisa che non è consentito che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Notaio per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al medesimo per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso al rogito notarile, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

Pubblicità: un estratto del presente avviso di vendita verrà pubblicato, unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte su:

- a) Portale delle Vendite Pubbliche
- b) siti internet: Tribunale di Tempio Pausania; IVG Tempio Pausania; www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net; Commissionaria GSG Torino;

Ciascun interessato, per ulteriori chiarimenti e per prendere visione degli immobili, potrà rivolgersi con congruo anticipo sulla scadenza del termine per la presentazione delle offerte al Curatore dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi al numero 0114334200 o via mail procedure.fallimenti@studiogoffi.com e al Curatore dott. Roberto Dessy al numero 070.660213 o via mail robertodessy@studiorobertodessy.it.

Torino lì 24 maggio 2023

Il Curatore
Dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi