

TRIBUNALE DI PAOLA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
CON GARA TELEMATICA
Fallimento n° 3.2020
Giudice Delegato Dott. Matteo Torretta

Il sottoscritto, Dott.ssa Chiara Caporale, con studio in Paola (CS), alla via dei Salici n.3, nella qualità di curatore del **fallimento n. 3.2020**, visto l'approvazione del programma di liquidazione in data 23.04.25 dal Signor Giudice Delegato dott. MATTEO TORRETTA, con cui è stata disposta la vendita tramite procedura competitiva a mezzo commissionario degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare;

RENDE NOTO

che a partire **dal 31/07/2025 ore 12:00 per la durata di 10 giorni**, si procederà alla vendita tramite gara telematica competitiva ex art. 107 comma 1 L.F. a mezzo del commissionario Edicom Servizi Srl, in un unico lotto, della piena proprietà dei beni assoggettati ad espropriazione, meglio individuato e descritto nella CTU agli atti e precisamente:

Lotto 2

Localizzazione:

comune di Olbia (SS), Località Porto Rotondo - Rudalza, Via Stazzu Bide (o Stazzu Bite).

Descrizione generale:

piena proprietà appezzamento di terreno particolarmente scosceso, caratterizzato da cospicue emergenze rocciose, identificata al catasto terreni del Comune di Olbia (SS), F 4, particella 102, qualità incolto produttivo, classe 1[^], reddito dominicale € 4,49, reddito agrario € 1,50.

Si precisa che:

- sul lotto è in corso di redazione il frazionamento di porzione della suddetta particella pari a mq 1.500 circa, del valore di € 20.000,00, che formerà oggetto di distinto lotto;
- la suddetta porzione, di forma pressoché triangolare, è confinante con le particelle nn. 1292 e 1875;
- a seguito del frazionamento la **superficie complessiva** netta del lotto sarà pari a **mq 27.507** circa;

Prezzo base € 183.049,00 (centottattantatremilazeroquarantanove/00)

cauzione 10% del prezzo offerto

Lotto 3

Localizzazione:

comune di Olbia (SS), Località Porto Rotondo - Rudalza, Via Stazzu Bide (o Stazzu Bite).

Descrizione generale:

piena proprietà appezzamento di terreno particolarmente scosceso, caratterizzato da cospicue emergenze rocciose in parte utilizzato come pertinenza del complesso residenziale adiacente, identificata al catasto terreni del Comune di Olbia (SS), F. 4, particella 103, qualità corte urbana.

Si precisa che:

- sul terreno ricade un complesso residenziale costituito da due blocchi di unità residenziali a schiera;
- l'area di sedime dei fabbricati esistenti (particelle 842, 843, 844,845), pari a circa 1.700 mq del valore di € 11.900,00 non è oggetto di vendita;
- la **superficie complessiva** netta del lotto è pari a **mq 18.248** circa;

**Prezzo base € 127.736,00 (centoventisettemilasettecentotrentasei/00)
cauzione 10% del prezzo offerto**

Lotto 4

Localizzazione:

comune di Olbia (SS), Località Porto Rotondo - Rudalza, Via Stazzu Bide (o Stazzu Bite).

Descrizione generale:

piena proprietà appezzamento di terreno identificata al catasto terreni del Comune di Olbia (SS), F. 4, particelle:

- n.891: qualità pascolo, classe 1[^], superficie catastale mq 25, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,06;

- n.2488: qualità incolto produttivo, classe 1[^], superficie catastale mq 8.540, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 0,44;

- la **superficie complessiva** netta del lotto è pari a **mq 8.565** circa;

**Prezzo base € 59.955,00 (cinquantanovemilanovecentocinquantacinque/00)
cauzione 10% del prezzo offerto**

Lotto 5

Localizzazione:

comune di Olbia (SS), Località Porto Rotondo - Rudalza, Via Stazzu Bide (o Stazzu Bite).

Descrizione generale:

piena proprietà appezzamento di terreno particolarmente scosceso, caratterizzato da cospicue emergenze rocciose, identificata al catasto terreni del Comune di Olbia (SS), F 4, porzione di particella 102, di cui al lotto n.2, in corso di frazionamento, di forma pressoché triangolare e confinante con le particelle nn. 1292 e 1875, qualità incolto produttivo, classe 1[^], reddito dominicale €4,49, reddito agrario € 1,50, **superficie complessiva** netta del lotto a seguito del frazionamento **mq 1.500** circa; qualunque onere diretto e/o indiretto, da sostenere per addivenire al frazionamento, compresi gli oneri professionali e di recinzione, saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base € 20.000,00 (ventimila/00)
cauzione 10% del prezzo offerto**

Le offerte minime in aumento non potranno essere inferiore a € 1.000,00 (mille/00). È previsto un unico esperimento di vendita, al termine del quale il commissionario relazionerà alla curatela gli esiti della procedura competitiva, trasmettendo altresì eventuali offerte o manifestazioni di interesse cauzionate pervenute fuori asta.

Ai fini dell'art. 173-quater disp. att. c.p.c. si comunica che **dalla CTU agli atti gli immobili risultano:**

- lotti nn.2 e 5 liberi; lotto n.3 occupato in parte come pertinenza di un complesso residenziale; lotto n.4 occupato da tettoia;

- lotto n.2 e 5: il Certificato di destinazione urbanistica n. 126/2024, rilasciato dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia in data 25/03/2024, riporta che nella *“Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva”* i terreni di cui al Foglio 4 Mappale 102 di mq. 29.007 ricadono in gran parte in Zona “H” DI PREGIO NATURALISTICO, GEOMORFOLOGICO E PAESAGGISTICO, di interesse naturale e di

inedificabilità (art. 14 delle Norme di Attuazione) e in parte in Zona “F” TURISTICA (art. 30 delle Norme di Attuazione). Nel “*Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell’art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020*” il terreno Foglio 4 Mappale 102 di mq. 29.007 ricade in Zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione);

- lotto n.3: il certificato di destinazione urbanistica n. 126/2024, rilasciato dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia in data 25/03/2024, riporta che nella “*Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n°60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all’esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva*” i terreni di cui al Foglio 4 Mappale 103 di mq. 19.948 in parte in Zona “F” TURISTICA (art. 30 delle Norme di Attuazione) e in parte in Zona “H” DI PREGIO NATURALISTICO, GEOMORFOLOGICO E PAESAGGISTICO, di interesse naturale e di inedificabilità (art. 14 delle Norme di Attuazione).

Inoltre, nel “*Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell’art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020*” il terreno Foglio 4 Mappale 103 di mq. 19.948 in parte in Zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione) e in parte in Zona F2.b turistica (art. 63 delle norme di attuazione).

- lotto n.4: Il Certificato di destinazione urbanistica n. 126/2024, rilasciato dal Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Olbia in data 25/03/2024, riporta che nella: “*Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n°60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitero vincoli preordinati all’esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva*” i terreni di cui al Foglio 4, Mappali 891 di mq. 25 – 2489 “ente urbano” ricadono in Zona “F” TURISTICA (art. 30 delle Norme di Attuazione). Inoltre, nel “*Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell’art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020*” i terreni Foglio 4 Mappali 891 di mq. 25 – 2488 di mq. 8.540 ricadono in Zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione). Il terreno Foglio Mappale 2489 “ente urbano” ricade in parte in Zona “H2” di salvaguardia paesaggistico ambientale (art. 88 delle Norme di Attuazione) e in parte in Zona F2.b turistica (art. 63 delle norme di attuazione).

- le formalità e pregiudizievoli che gravano sull’immobile saranno cancellati con il decreto di trasferimento.

Il tutto meglio precisato nella consulenza tecnica agli atti che deve essere consultata dall’acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

In ogni caso l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, DPR 380/2001 ed all’art. 40, sesto comma, della Legge 47/1985

CONDIZIONI GENERALI

Il commissionario procede alla vendita tramite gara telematica competitiva, accessibile dal portale web www.doauction.it della durata di **10 giorni** a decorrere dalla data fissata per l’avvio di ciascun esperimento e acquirente e prezzo finale sono individuati mediante l’acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (*gara asincrona a tempo*);

- in caso di offerte pervenute nei 3 minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori 3 minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (*gara con prolungamento*);
- **ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- qualora la curatela, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 107 comma 5 L.F., dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto **migliorativa e cauzionata** per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;
- all'esito della gara telematica il commissionario Edicom Servizi S.r.l. comunicherà sulla pec della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

AVVERTENZE

A) Ogni interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

B) le offerte di acquisto del Lotto in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;

C) il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede di Edicom Servizi S.r.l oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via pec: commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine del singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;

D) l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L'offerente la cui offerta ha perso efficacia può

chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;

E) le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Edicom Servizi S.r.l. all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di iscrizione al portale www.doauction.it;

F) la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario o assegno circolare, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di € 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;

G) **degli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione alla curatela**, affinché la stessa informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione;

H) il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara **entro e non oltre il termine di 120 gg. (o diverso termine concesso) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva; l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 108 comma 1 L.F.; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi 10gg. dagli adempimenti di cui all'art. 107 comma 5 L.F.**

Il saldo potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario: 1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto intestato al commissionario Edicom Servizi Srl secondo le modalità indicate sul portale www.doauction.it ; 2) tramite assegno circolare non trasferibile, intestato al commissionario Edicom Servizi Srl da depositare presso la sede del commissionario in orario d'ufficio o da inviare a mezzo posta raccomandata assicurata;

I) il Giudice delegato, ricorrendo i presupposti previsti dal primo comma dell'art. 108 L.F., secondo le modalità indicate nella citata norma, può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in ogni caso qualora gli organi della procedura dovessero ritenere, per qualunque ragione, di non dover perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio, il commissionario previa comunicazione scritta da parte del curatore provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le modalità sopra indicate;

L) grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il Lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissionario;

M) il commissionario, anche prima del versamento del saldo del prezzo, su richiesta degli organi della procedura, potrà trasferire alla curatela le somme incamerate a titolo di cauzione al netto dei propri compensi di vendita;

N) il commissionario e la curatela forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;

O) **non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante ecc.**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, **come meglio descritto nella perizia del C.T.U. in atti a firma del Ing. Paolo Gentile Careddu alla quale espressamente si rinvia.** (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti, in ambito di prevenzione e sicurezza- anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali- non potranno dar luogo ad alcuna indennità , risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto ex art. 108 L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

Le perizie di stima, richiamate nell'ordinanza e nel presente avviso, saranno pubblicate e visionabili sui siti: www.doauction.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo comprensivo dei compensi di vendita del commissionario (2,6% oltre iva) dovrà essere versato dall'aggiudicatario con le modalità sopra indicate entro e non oltre il termine di 120gg. (salvo diversi termini concessi) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva.

La curatela, dandone comunicazioni alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario (*in tale ipotesi il commissionario tratterrà i propri compensi di vendita dalle somme detenute a titolo di cauzione versando il residuo alla curatela*).

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento: l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul libretto o sul conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza) al netto dei propri onorari pari al 2,6% oltre iva (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita).

Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario, saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi

al residuo prezzo, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo.

Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi notarili, ecc.) **sono interamente a carico dell'acquirente**, e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento (ove sia possibile l'emissione del GD) o al trasferimento mediante atto notarile.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita, l'elaborato peritale e l'integrazione, sono pubblicati sui siti internet specializzati: www.doauction.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it.

Per qualsiasi ulteriore informazione contattare il Curatore Fallimentare Dott.ssa Chiara Caporale, telefono 0982/611155, e-mail: contabilita@csasrlservizi.it, pec: euro.sma@pec.it

Paola li 19.06.2025

Il curatore
Dott.ssa Chiara Caporale