

**TRIBUNALE DI SASSARI**  
**Sezione Fallimentare**  
**Fallimento n. 18/2006**  
**Giudice Delegato Dott.ssa Giovanna Maria Mossa**  
**Curatore: Dott.ssa Elena Catelan**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON PROCEDURA COMPETITIVA DI CUI ALL'ART. 107 L.F. comma 1

\*\*\*

La sottoscritta, Dott. Elena Catelan, in qualità di Curatore del fallimento n° 18/2006, dichiarato dal Tribunale di Sassari,

- Vista l'ordinanza di vendita del 8 ottobre 2024
- vista la perizia di stima redatta dal Tecnico, Geom. Gian Franco Ruzzeddu;
- visto l'atto di divisione del Notaio, Dott. Andrea Porqueddu del 26.05.2011 Rep. 11417 Racc. n. 8328 Reg. a Sassari il 27.05.2011 n. 4600 R.G. n. 8206 R.P. n. 425;
- vista la perizia di stima redatta dal Tecnico, Geom. Antonio Roberti;
- vista la soppressione dei Lotti 6, 7 e 9 e la costituzione dei nuovi lotti 13, 14, 15 e 16;

**AVVISA**

che il giorno **27.11.2024, alle ore 16:00**, presso lo **Studio Notarile del Dott. Manlio Pitzorno**, in Sassari, Viale Umberto nn. 59-61 – telefono 079 233762 – si procederà alla vendita dei seguenti immobili di seguito meglio descritti.

**LOTTO n. 13.** Locale deposito sito nel Comune di Porto Torres (SS) con accesso da Viale Delle Vigne n. 10 al piano primo sottopiano del fabbricato condominiale, Via Principe di Piemonte n. 74 angolo Viale Delle Vigne, composto da un vano della superficie lorda di mq. 410 circa, distinto al C.U. al Foglio 6 particella n. 1581 sub. 26, categoria C/2 e area scoperta confinante della superficie lorda di mq 133 circa, distinta al C.U. al Foglio 6 particella 1582 sub. 8, categoria F/1 (piena proprietà).

*Stato del bene:* libero.

*Valore di stima:* euro 303.258,00 (trecento tremila duecento cinquantotto/00)

*Prezzo base:* **euro 99.375,00** (novantanovemila trecento settantacinque/00)

*Offerta minima:* **euro 49.688,00** (quaranta novemila seicento ottantotto/00)

*Aumento minimo:* euro 5.000,00 (cinquemila/00)

**LOTTO n. 14.** Ufficio sito nel Comune di Porto Torres (SS) avente ingresso al piano terreno dalla Via Principe di Piemonte n. 74/a, composto da tre vani, ripostiglio e wc, superficie lorda mq. 76,10, distinto al N.C.E.U. al Foglio 6 particella n. 1581 sub. 27 categoria A/10, e area scoperta confinante fronte locale della superficie lorda di mq. 11 circa, distinta al C.U. al Foglio 6 particella 1582 sub. 10, categoria F/1, e area scoperta confinante a sinistra del locale della superficie lorda di mq. 6 circa, distinta al C.U. Foglio 6 particella n. 1582 sub. 11, categoria F/1 (piena proprietà).

*Stato del bene:* locato ad uso ambulatorio veterinario.

*Valore di stima:* euro 115.085,00 (cento quindicimila e ottantacinque /00)

*Prezzo base:* **euro 38.700,00** (trentottomila settecento/00)

*Offerta minima:* **euro 19.350,00** (diciannovemila trecento cinquanta/00)

*Aumento minimo:* euro 2.000,00 (duemila/00)

**LOTTO n. 15.** Area scoperta con accesso da Via Principe di Piemonte 74 della superficie catastale di mq. 315, distinta al C.U. al Foglio 6 particella n. 1549 subalterno 26, categoria F/1 (proprietà ½ pro-indiviso) e area scoperta con accesso da Via Principe di Piemonte 74 della superficie lorda di mq. 191, distinta al C.U. al Foglio 6 particella n. 1582 sub. 5, categoria F/1 (piena proprietà).

*Stato del bene:* libero.

*Valore di stima:* euro 38.456,00 (trentottomila quattrocento quarantasei /00)

*Prezzo base:* **euro 13.000,00** (tredicimila/00)

*Offerta minima:* **euro 6.500,00** (seimila cinquecento/00)

*Aumento minimo:* euro 500,00 (cinquecento/00)

**LOTTO n. 16.** Area scoperta con accesso da Viale Delle Vigne n. 10, della superficie catastale di mq. 76, distinta al C.U. al Foglio 6 particella n. 1582 subalterno 3, categoria F/1, fronte strada (piena proprietà).

*Stato del bene:* libero.

*Valore di stima:* euro 5.548,00 (cinquemila cinquecento quarantotto /00)

*Prezzo base:* **euro 1.900,00** (mille novecento/00)

*Offerta minima:* **euro 950,00** (novecento cinquanta/00)

*Aumento minimo:* euro 200,00 (duecento/00)

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come più dettagliatamente descritto nella perizia di stima del Geom. Roberti, alla quale si fa integrale riferimento, che dovrà essere consultata dagli offerenti e che è disponibile, per gli interessati, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e/o presso il Curatore, previa richiesta da inviare al seguente indirizzo di posta elettronica certificata della procedura fallimentare [fl8.2006sassari@pecfallimenti.it](mailto:fl8.2006sassari@pecfallimenti.it).

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

#### SI PRECISA

- **CHE** alla vendita potrà partecipare chiunque, eccetto il debitore;
- **CHE** le offerte di acquisto dovranno essere presentate mediante deposito o spedizione dell'offerta cartacea presso lo Studio Notarile del Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto nn. 59-61, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e cioè entro le ore 12:00 del 26.11.2024. Il deposito dell'offerta potrà avvenire presso il predetto Studio Notarile dal lunedì al giovedì, dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del mattino o dalle ore 16:30 alle ore 18:30 della sera ovvero il venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:00;
- **CHE** l'offerta cartacea dovrà pervenire in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, l'indirizzo dello studio notarile presso il quale dovrà essere recapitata l'offerta e la data della vendita, con la dicitura "Asta del 27.11.2024". Nessun'altra indicazione, né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- **CHE** l'offerta, da redigersi in lingua italiana, dovrà contenere:
  - a) l'apposizione della **marca da bollo da 16,00 euro**;
  - b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il compendio immobiliare (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, **salvo che l'offerta sia presentata da un Avvocato "per persona da nominare"**), il quale dovrà anche presentarsi davanti al Notaio il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e

in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero se trattasi di società il certificato del registro delle imprese o **visura camerale** da cui risultino i poteri, nonché le generalità del "titolare effettivo" della società in oggetto (persona fisica che direttamente o indirettamente in ultima istanza, possieda o controlli la suddetta società, attraverso il possesso o il controllo diretto o indiretto di una percentuale sufficiente delle partecipazioni al capitale sociale o dei diritti di voto in seno a tale entità giuridica, anche tramite azioni al portatore o detengano una percentuale di capitale corrispondente al venticinque per cento più uno di partecipazione al capitale sociale o che esercitino in altro modo il controllo sulla direzione di un'entità giuridica);

- c) l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente, che sarà utilizzato per l'invio di tutte le comunicazioni successive alla vendita;
  - d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia;
  - f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **comunque non superiore a novanta giorni** dalla data di aggiudicazione;
  - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- **CHE** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al **Fallimento n° 18/2006**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- **CHE** l'offerta presentata sarà irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi nanti il Notaio, Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, il **giorno 27.11.2024, alle ore 16:00** ed a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione. Nel caso in cui l'offerente non si presenti, ma dovesse risultare aggiudicatario del bene, il Notaio redigerà apposito verbale di aggiudicazione di cui notificherà una copia autentica a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo dell'offerente indicato nell'offerta, con spese a carico dell'offerente-aggiudicatario;
- **CHE** le cauzioni verranno restituite, senza alcun aggravio per interessi di sorta, mediante la restituzione del medesimo assegno circolare ai soggetti non aggiudicatari, nella data fissata per l'esame delle offerte;
- **CHE** la cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo, ovvero sarà incamerata a titolo di penale, sin da ora convenuta come irriducibile, nei casi contemplati nell'avviso di vendita o ai sensi di legge, fatto salvo in ogni caso il maggior danno, in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo;

- **CHE**, nel caso di offerte “per persona da nominare”, l’Avvocato che risulti aggiudicatario dovrà far pervenire al Notaio Dott. Manlio Pitzorno, entro e non oltre 3 (tre) giorni dalla data dell’asta:
  - a. la dichiarazione di nomina, per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
  - b. la procura a lui conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata in data antecedente a quella dell’asta;
- **CHE le offerte saranno dichiarate inefficaci:**
  - a) se pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
  - b) se inferiori al prezzo minimo stabilito nel presente avviso di vendita;
  - c) se non accompagnate dalla cauzione pari al 10% del prezzo offerto, con le modalità sopra stabilite;
- **CHE** qualora sia presentata una sola offerta, pari o superiore al prezzo minimo, la stessa sarà senz’altro accolta;
- **CHE** qualora siano presentate più offerte per lo stesso lotto, il Notaio inviterà gli offerenti ad una gara, partendo dal maggiore dei prezzi proposti, con i **rilanci minimi previsti**, come meglio sopra precisato per i lotti posti in vendita e l’aggiudicazione sarà a favore di chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- **CHE** se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato l’offerta più alta, ovvero a parità di prezzo all’offerente che ha indicato un termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari inferiore ed a parità di condizioni a chi ha presentato l’offerta per primo;
- **CHE** l’immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come indicate nella perizia di stima, agli atti della procedura, alle quali si fa completo riferimento e richiamo;
- **CHE** la Curatela, in ogni caso, **potrà sospendere la vendita ove pervenga nel termine perentorio di dieci giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, una offerta migliorativa, non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 107, comma quarto, l.f.** In tutti i casi, nessuna pretesa a titolo di danno, di indennizzo, di rimborso né per qualsiasi diverso titolo o ragione potrà essere avanzata alla Procedura;
- **CHE** in caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario sarà tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) e di tutte le altre spese relative alla cessione del compendio immobiliare (spese e onorari notarili per la stipula del contratto di cessione, della sua trascrizione e della presentazione di pratiche preliminari alla stipula dell’atto e dell’eventuale compenso al tecnico incaricato,

bolli su copie autentiche ecc.), fatta eccezione esclusivamente per le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che resteranno a carico della procedura fallimentare;

- **CHE il saldo prezzo** dovrà essere versato nelle mani dello Studio del Notaio Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla società fallita entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore ai **90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione**. Se l'offerta non conterrà l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione.
- **CHE** nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il **“fondo spese”**, ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico, comprese le spese ed i compensi notarili per l'atto di compravendita. L'importo delle spese, in funzione del prezzo definitivo di aggiudicazione, sarà comunicato dal Curatore, dopo l'aggiudicazione a mezzo lettera raccomandata A.R., ovvero tramite PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore, alla pec del fallimento [f18.2006sassari@pecfallimenti.it](mailto:f18.2006sassari@pecfallimenti.it), nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- **CHE** saranno del pari a carico dell'aggiudicatario anche i compensi dovuti per l'atto di compravendita notarile e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, da versarsi nello stesso termine di **novanta giorni** dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Dott. Manlio Pitzorno;
- **CHE** in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione;
- **CHE** l'atto di cessione dei beni immobili sarà predisposto dal **Notaio, Dott. Manlio Pitzorno**, che avrà curato il verbale di aggiudicazione, dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale **“fondo spese”** dei costi, spese, onorari e diritti per l'atto notarile. Dalla data dell'atto di compravendita si produrranno gli effetti giuridici della vendita e da tale data, quindi, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed i rischi relativi al bene trasferito.
- **CHE** la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula dell'atto pubblico **comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita del deposito cauzionale**, che resterà incamerato in favore della procedura fallimentare.

### AVVISA

- **CHE la vendita è da intendersi a “rischio e pericolo” dell’acquirente.** In nessun caso - di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro - il compratore potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese ed ogni altra pretesa;
- **CHE** la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;
- **CHE** la vendita sarà a **corpo e non a misura** ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo né, comunque, a qualsiasi pretesa, credito o azione verso la Procedura, restando espressamente esclusa anche l’ipotesi di cui al secondo comma dell’art. 1538 c.c.;
- **CHE** trattandosi di una **vendita forzata**, la stessa non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici/edilizi ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia– non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L’esistenza di eventuali vizi, difetti, difformità che implicino diversità tra la cosa venduta e quella consegnata, anche se incida sulla natura, sull’individualità, consistenza e destinazione di quest’ultima o che presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta, o anche mancanza di qualità o altre difformità dei fabbricati, espressamente compresi i vizi o difformità urbanistici, edilizi, catastali, contabili, anche se comportassero la necessità di adeguare gli immobili e/o fabbricati - per qualsiasi motivo non considerati ed anche se occulti e, comunque, non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura fallimentare - non potranno dare luogo a nessuna risoluzione, a nessun risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d’asta. La Curatela verrà espressamente esonerata dal produrre certificati di agibilità/abitabilità, di conformità.
- **CHE** l’immobile sarà venduto libero da **iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, trascrizioni pregiudizievoli;
- **CHE** l’immobile oggetto della vendita potrà essere visionato previa richiesta da inviare in forma scritta all’indirizzo di posta elettronica certificata dell’Amministrazione Fallimentare [f18.2006sassari@pecfallimenti.it](mailto:f18.2006sassari@pecfallimenti.it) ed alla presenza di un delegato del Curatore in giornate da convenirsi e comunque antecedenti di cinque giorni quella fissata per la vendita.

## **PUBBLICITA' LEGALE**

La vendita sarà pubblicizzata come segue:

- pubblicazione, in estratto, del presente avviso almeno 30 giorni prima della data di vendita sul **quotidiano “La Nuova Sardegna”**;
- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**, della perizia e degli allegati (foto, planimetrie ecc..), dell’avviso e dell’ordinanza di vendita;
- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche – **https://pvp.giustizia.it/pvp/** della perizia e degli allegati (foto, planimetrie ecc..), dell’avviso e dell’ordinanza di vendita;
- notifica, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 107, terzo comma della legge fallimentare, dell’avviso di vendita ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili;

.....

Maggiori informazioni presso la Cancelleria del Tribunale fallimentare di Sassari e presso il Curatore, Dott.ssa Elena Catelan, con Studio in Sassari, Via Carso, 35 – telefono 079/371650 – e-mail: elena.catelan@gmail.com

**Pec della procedura fallimentare: [f18.2006sassari@pecfallimenti.it](mailto:f18.2006sassari@pecfallimenti.it)**

Sassari, 14 ottobre 2024

Il Curatore  
(Dott. Elena Catelan)

