



**TRIBUNALE DI SASSARI**  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 2/2021**  
**DECRETO OMOLOGAZIONE RG 36-2022 DEL 18.22/10/2022**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Giovanna Maria MOSSA**  
**Commissario Giudiziale: Dott. Gian Franco SOTGIU**  
**Liquidatore Giudiziale: Dott. Salvatore ARA**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Dott. **SALVATORE ARA** (codice fiscale RAASVT73R26A192L), con studio in Alghero (SS), Via Vittorio Emanuele n. 125/127, tel. **079/4924856**, cellulare **392-9739014**, email **studiosalvatoreara@gmail.com**, indirizzo pec **cp2.2021sassari@pecconcordati.it**, Liquidatore Giudiziale del Concordato in epigrafe, in conformità al piano di concordato RG 2/2021 su emarginato, omologato dal Tribunale di Sassari con decreto del 18.22/10/2022, ed agli atti e documenti prodotti in corso di procedimento,

**AVVISA CHE**

**presso il proprio ufficio in ALGHERO in VIA VITTORIO EMANUELE 125/127**

**il seguente giorno ed orario:**

**(GIOVEDI) 30 GENNAIO 2025 con inizio alle ore 16:30**

**dinanzi a sé avrà luogo la**

**VENDITA**

**SECONDO PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 107, 1 CM, LF**  
**DEI SEGUENTI BENI**

**LOTTO 1**

**Diritto:** Piena Proprietà – Quota 1/1

**Descrizione:** Opificio industriale sito nel Comune di Ozieri, Piazza San Sebastiano, costituito da fabbricati annessi sviluppati in più livelli, con aree esterne contigue, contenenti locali lavorazione, celle frigo, locali deposito, uffici e servizi igienici.

**Dati catastali:** NCEU di Ozieri Foglio 68 mappale 2173 subalterni 1 e 2 (cat. D/1), mappale 2102 subalterno 1 e mappale 2113 (cat C/2), mappale 2102 subalterni 2, 7, 8 (cat. C/2); NCT di Ozieri Foglio 68 Mappali 2115, 2117 e 2173 (parte).

**Stato:** libero

**Note**

Il complesso immobiliare è ubicato nel pieno centro di Ozieri nella Piazza San Sebastiano, confinante con la Piazza, il Rio Sos Ortos, proprietà Comune di Ozieri, proprietà di terzi, salvo altri.  
L'immobile è libero.

E' presente un primo corpo immobiliare (f. 68, map. 2173, sub 1) che si sviluppa su quattro livelli, piano terra, primo piano, primo sotto, secondo sotto, tutti fuori terra, collegati da montacarichi; al piano terra è presente ampia cella frigo per stagionatura, un locale lavorazione, un locale disimpegno ed un locale spaccio aziendale con ingresso da esterno; dal piano terra si accede con scala dal terrazzo agli uffici siti nel piano sottostante, composto da ingresso, tre vani, servizio igienico e ripostiglio; proseguendo la discesa con la scala si trovano spogliatoio uomo e donna con rispettivi servizi igienici e due vani per deposito materiale igienico e altro; gli uffici e gli spogliatoi sono collegati

al corpo principale con una scala dedicata ai dipendenti; il piano primo si trovano due ampie celle frigorifere; al piano primo sotto si trova ampio locale di lavorazione; al piano secondo sotto si trova ampia cella frigo per la stagionatura, con anche ingresso all'area circostante.

Un secondo corpo immobiliare (f. 68, map. 2173, sub 2), adiacente a quello principale, si sviluppa su due livelli, oltre lastrico, ed è costituito: al piano terra, da una ampia cella uso stagionatura e conservazione prodotti, un ampio disimpegno centrale, due locali di lavorazione; al piano primo sotto, da una ampia cella frigo per stagionatura e conservazione, un ampio disimpegno centrale, un vasto locale deposito imballi, con anche ingresso all'area circostante.

Gli ulteriori fabbricati annessi riguardano tre unità di proprietà di terzi, apportate al Concordato, adiacenti ed affiancati al corpo immobiliare principale a cui sono collegati: una prima unità, al piano terra (f. 68, map. 2102 sub 2), utilizzata come ingresso della struttura, composta da locale per lavorazione e confezionamento, con annesse due ampie celle frigo; altra unità (f. 68 map. 2102 sub 7), al secondo seminterrato, costituita da un corridoio che collega un locale deposito, un vano tecnico ed una cella comunicante con una seconda cella; altra unità (f. 68 map. 2102 sub 8) al primo seminterrato costituita da un'ampia cella frigo per stagionatura.

E' presente anche ulteriore unità immobiliare, attualmente in comproprietà con terzi (f. 68, mapp. 2102 sub 1 e 2113), che sarà acclusa alla vendita per la parte derivante dal frazionamento/divisione da definirsi a cura degli attuali comproprietari dopo l'aggiudicazione del bene e prima del rogito, con spese a carico dell'aggiudicatario, come nel dettaglio descritto nella relazione del geom. A. Ortu agli atti.

Le aree esterne al compendio sono incolte e prive di infrastrutture, ricadono in parte in zona B.1, in parte in zona D.13, in parte in zona G.7-2 ed in parte soggette da vincolo PAI come sottozona HG.0.

Il compendio immobiliare acclude anche diversi impianti celle frigo in muratura, valorizzati per € 32.247 come da stima (a prezzo ribassato) Dr.ssa Zoroddu agli atti (num. 162+173).

E' segnalata negli elaborati peritali la presenza di alcune difformità urbanistiche ed edilizie.

Sono a carico dell'aggiudicatario, oltre il versamento del prezzo di aggiudicazione, gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, gli onorari del rogito notarile e relativa trascrizione dell'atto, nonché tutte le spese della pratica di frazionamento/divisione dell'immobile attualmente in comproprietà. Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario tutte le eventuali ulteriori spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed edilizie, ed in particolare quelle riferite agli immobili di proprietà di terzi apportati al concordato indicativamente riportate nelle perizie, qualora la preventiva regolarizzazione sia ritenuta necessaria ai fini della stipula del rogito.

Tutto come ulteriormente e meglio descritto nel presente avviso, nei documenti e nelle relazioni di stima agli atti del Concordato che devono essere consultati dall'offerente.

<b>Prezzo Base Vendita:</b>	<b>€ 1.240.500/00</b> (unmilione duecento quarantamila cinquecento/00)
-----------------------------	--

<b>Aumento Minimo in caso di gara:</b>	<b>€ 5.000/00</b> (cinquemila/00)
--	-----------------------------------

## DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

### CONDIZIONI PRELIMINARI DELLA VENDITA

- **i beni oggetto di vendita sono meglio descritti nella relazioni di stima agli atti del Concordato che devono essere consultate dall'offerente.** La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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, anche in deroga all'art. 1538 cc;
- la vendita non è 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 ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate 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.

- Il lotto verrà trasferito secondo la clausola di c.d. "*visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione*", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 troverà il Lotto 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 del Lotto. Il lotto si intenderà trasferito anche con esonero dalla garanzia per evizione, 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 dell'unità immobiliare componente il Lotto, 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. La vendita in oggetto sarà, pertanto, ad esclusivo rischio e pericolo del futuro acquirente;
- la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o nella descrizione del lotto ed elenchi disposti dalla Procedura relativamente al Lotto. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità del Lotto intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 cc;
- sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali e/o di sussistenti condomini) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;
- l'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli Enti immobiliari componenti il Lotto alle attuali prescrizioni normative, con esonero delle Procedure da qualsivoglia responsabilità. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;
- l'acquirente accetta incondizionatamente il Lotto, assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento dei beni che li compongono. In particolare l'acquirente si assume incondizionatamente l'onere di verificare i beni sotto l'aspetto urbanistico/edilizio, anche in ordine all'accertamento delle eventuali difformità sussistenti e della determinazione delle spese, che restano interamente a suo carico, per l'eventuale regolarizzazione.  
Pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita 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; - 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 al Lotto oggetto della vendita;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese della procedura;

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI**

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore

Giudiziale **Dott. Salvatore Ara sito in Via Vittorio Emanuele n. 125/127 - 07041 – Alghero – SS** entro le ore **18.00 del giorno precedente** la data fissata per la vendita, previo appuntamento da stabilire con il Liquidatore da contattare preventivamente.

Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome del Liquidatore Giudiziale, il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il giorno fissato per la vendita.

Nessuna altra indicazione né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro deve essere apposto sulla busta. Il Liquidatore Giudiziale, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di apertura della gara;

**2.** l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, eccetto nel caso di offerta per persona da nominare o il caso di procura notarile. Se l'offerente è coniugato 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, che dovrà essere allegata alla domanda. Se l'offerente è una persona giuridica, o comunque un ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, il nome del legale rappresentante;
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se si tratti di persona fisica. Se l'offerente è una società, o un ente, dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata ed idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonché fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri. Non sono ammessi i mandati con procura generale, né i mandati collettivi né la semplice delega. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta per persona da nominare e sia rimasto aggiudicatario, dovrà dichiarare al Liquidatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della stessa, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**3.** all'offerta dovrà essere allegato il versamento del seguente deposito: 10% del prezzo offerto per cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "CONCORDATO PREVENTIVO RG N. 2/2021 TRIBUNALE DI SASSARI";

**4.** l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi ai sensi dell'art. 108 LF;

**5.** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione;

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**6.** il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, unitamente agli oneri fiscali ed alle spese occorrenti, anche forfettariamente quantificate dal Liquidatore, salvo conguaglio;

**7.** a seguito dell'aggiudicazione, dopo l'integrale versamento delle somme di cui al punto precedente, e prima della stipula del rogito di vendita, si darà corso alla pratica di frazionamento/divisione

dell'immobile in comproprietà, come da progetto tecnico del geom. A. Ortu agli atti, e delle eventuali pratiche di regolarizzazione delle difformità degli immobili se necessarie alla stipula del rogito, il tutto a cura dei proprietari e con spese tutte a carico dell'aggiudicatario da versarsi nel termine e nella misura che gli verrà all'uopo comunicata;

8. la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese come sopra indicato. L'atto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario; la cancellazione degli eventuali gravami pregiudizievoli sarà a cura e spese della procedura;

### **VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA**

9. gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta al Liquidatore Giudiziale - da inviarsi alla **pec: [studioaracommercialista@pec.it](mailto:studioaracommercialista@pec.it)** - che provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato. Le visite all'immobile saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto;

### **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI**

10. il giorno e l'ora fissata per la vendita il Liquidatore Giudiziale provvederà presso il suo studio o presso il diverso luogo indicato nell'avviso di vendita ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il suo studio ovvero, ove si tratti di gara disposta davanti al giudice, si recherà presso l'ufficio del giudice con le buste da egli custodite per la consegna e l'apertura delle stesse davanti al giudice;
11. in caso di unica offerta, se essa risulti pari o superiore al prezzo base stabilito, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. **Le eventuali offerte inferiori al prezzo base stabilito nel predetto avviso non saranno ritenute valide e quindi non saranno accolte;**
12. in caso di pluralità di offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo dell'aumento indicato nell'avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione;
13. se la gara non potesse avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, il Liquidatore Giudiziale pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il Liquidatore Giudiziale aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dal Liquidatore Giudiziale o da un suo delegato sulla busta contenente l'offerta al momento della ricezione;
14. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso;
15. l'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 LF. Non si applica l'art. 107 LF, comma quarto;
16. tutte le spese e le imposte, comprese quelle relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione delle spese per la cancellazione dei gravami; saranno a carico dell'aggiudicatario anche le eventuali spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE);
17. all'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara;
18. il Liquidatore Giudiziale procederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita depositandone copia in formalità elettronica nel fascicolo della procedura;

### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI**

19. in caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni

dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato al Concordato Preventivo indicato dal Liquidatore Giudiziale, ovvero mediante consegna al medesimo di assegno circolare non trasferibile intestato al "CONCORDATO PREVENTIVO RG N. 2/2021 TRIBUNALE DI SASSARI". In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e spese, comunicato dal Liquidatore Giudiziale, anche in via sommaria, nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dare immediata comunicazione al Liquidatore Giudiziale al fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte;

- 20.** qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al concordato "CONCORDATO PREVENTIVO RG N. 2/2021 TRIBUNALE DI SASSARI" o, ad indicazione del Liquidatore Giudiziale, con bonifico sul conto corrente del Concordato. L'aggiudicatario dovrà consegnare al Liquidatore Giudiziale l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura;

#### **PUBBLICITÀ**

della vendita ne sarà data idonea pubblicità, mediante:

- inserzione a termini dell'art. 490, comma 1, cpc sul Portale delle Vendite Pubbliche
  - pubblicazione in materia di vendite immobiliari sui siti IVG [www.sassari.astagiudiziaria.com](http://www.sassari.astagiudiziaria.com) e [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) ;
  - per estratto anche una sola volta, sul quotidiano La Nuova Sardegna;
- tutto entro il termine di almeno 30 giorni prima della data della vendita.

Sassari li, 10 Dicembre 2024

Il Liquidatore Giudiziale

D. Salvatore A. A.  
