

TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

(Sezione Fallimentare)

FALLIMENTO N° 4/2021

AVVISO DI VENDITA

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Francesca Fiorentini

CURATORI: Dott. Giulia Casula – Dott. Elena Catelan – Dott. Paolo Sotgiu

I sottoscritti Dott. Giulia Casula – Dott. Elena Catelan – Dott. Paolo Sotgiu, in qualità di Curatori del fallimento n° 4/2021, dichiarato dal Tribunale di Sassari:

- visto il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori il 18-27 ottobre 2023 ed autorizzato dal Giudice Delegato l'11 novembre 2023 e successive modifiche;
- esaminati gli atti della procedura ed in particolare le perizie di stima redatte dal Tecnico, Ing. Gianmarco Pilo;
- visti gli articoli 105 e 107 della legge fallimentare,

AVVISANO

che il giorno **08 aprile 2025 alle ore 16:00** e seguenti, presso lo Studio Notarile del Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61 – telefono 079/233762 - si procederà alla vendita, ai sensi e secondo le previsioni di cui agli articoli 105 e 107 della legge fallimentare dei lotti di seguito meglio descritto:

LOTTO N° 13: Unità immobiliare sita in Sassari, Via Murenu n° 10, avente una superficie complessiva di circa 523 mq., censita al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 1124, subalterno 4 e 34 cat. D/8. Sono ricompresi nella vendita i mobili e gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Prezzo base euro 71.512,00, di cui euro 68.002,00 per l'unità immobiliare ed euro 3.510,00 per i mobili e gli impianti. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 1.000,00.

I beni sono venduti come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, senza alcuna garanzia per evizione, difetti ed esclusa ogni responsabilità per l'eventuale esistenza di pesi, gravami e diritti che possano essere fatti valere da terzi sui beni medesimi.

La natura giudiziaria della gara per la vendita dei beni esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se non occulti o comunque non evidenziati in perizia che non potranno in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo ad alcun risarcimento, eventuale risoluzione, indennità o indennizzo o riduzione del prezzo.

Eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza, antincendio così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del fallimento cedente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Sotto questo profilo la vendita avrà per l'aggiudicatario natura aleatoria, siccome espressamente convenuta "a rischio e pericolo".

Negli immobili di proprietà del fallimento sono presenti gli abusi/difformità edilizi/e descritti/e nella relazione tecnica redatta dall'Ing. Gianmarco Pilo, agli atti della procedura. Nella stessa perizia sono indicati i possibili procedimenti edilizi da intraprendere al riguardo. Gli abusi risultanti dalla perizia non determinano alcun "*aliud pro alio*" nell'oggetto del contratto.

Per gli immobili la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, l'art. 46, comma 5, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia), attribuisce all'acquirente di immobile oggetto di procedure esecutive individuali o concorsuali la facoltà di presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento del bene, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

I procedimenti amministrativi occorrenti per la rimozione di detti abusi/difformità e la regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili rimangono a totale rischio, cura e spese dell'aggiudicatario, con esonero per il Fallimento da ogni responsabilità al riguardo.

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto, di diritto, urbanistico ed edilizio in cui si trovano, visti e piaciuti, ritenuti dall'aggiudicatario idonei all'uso cui sono destinati e cui intende destinarli, escludendosi in capo al fallimento qualsiasi obbligo di messa a norma degli immobili, di regolarizzazione urbanistica ed edilizia degli stessi, di funzionamento e conformità di impianti e servizi, di messa a norma di questi ultimi, di messa in sicurezza. L'acquirente rinuncerà espressamente alle garanzie del venditore in materia ed alla consegna dei certificati di agibilità/abitabilità e di conformità.

Gli impianti, le attrezzature, il mobilio, gli arredi, le dotazioni e i macchinari del lotto n. 13 sono dettagliatamente descritti nelle relazioni dell'Ing. Gianmarco Pilo, cui si fa pieno ed integrale riferimento e meglio elencati negli allegati C alle predette perizie di stima delle dotazioni. I beni vengono venduti come risultanti dalla perizia dell'Ing. Gianmarco Pilo e trattandosi di beni di largo utilizzo e soggetti a veloce obsolescenza, l'amministrazione fallimentare sarà esonerata da qualsiasi responsabilità in merito alla loro esistenza e consistenza alla data di aggiudicazione.

L'avviso di vendita, le perizie ed i correlativi allegati sono consultabili sui siti **www.astegiudiziarie.it**, **www.sassari.astagiudiziaria.com** e sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo **<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>**. Eventuali ulteriori

informazioni potranno essere richieste alla Curatela al seguente indirizzo di posta elettronica certificata della procedura fallimentare f4.2021sassari@pecfallimenti.it.

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 del Notaio dott. Manlio Pitzorno**, in Sassari, Viale Umberto n. 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 07 aprile 2025**. Il deposito dell'offerta potrà avvenire presso il predetto Studio notarile di Sassari, Viale Umberto n. 59-61, negli orari di apertura dello studio. L'offerta cartacea dovrà pervenire in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, **che può anche 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 (data)"**. 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 Euro 16,00;
 - b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare il bene 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 e l'indicazione del lotto 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 per il lotto per il quale si concorre, a pena di inefficacia;
 - f) il termine di pagamento del saldo prezzo, **comunque non superiore a trenta giorni** dalla data di aggiudicazione;
 - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima del dell'Ing. Gianmarco Pilo;
- **CHE** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al **Fallimento n°4/2021 – Tribunale di Sassari**, 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, Sassari, Viale Umberto n. 59-61 il giorno **08 aprile 2025** 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 elettronica certificata all'indirizzo dell'offerente indicato nell'offerta;
 - **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:
 - la dichiarazione di nomina, per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
 - 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 base del lotto per il quale si concorre 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 base, 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 **rilanci minimi** come sopra indicati, come meglio sopra precisato per il lotto posto 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 lotto 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** i beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come indicate nelle perizie di stima dell'Ing. Gianmarco Pilo, agli atti della procedura, alla quale 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 (spese e onorari notarili per la stipula del contratto di compravendita, 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 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 a 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione. Se l'offerta non conterrà l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione. Sarà possibile versare il saldo prezzo e costituire il fondo spese mediante disposizione di bonifico a credito sul conto corrente bancario intestato alla società fallita, aperto presso la Banco di Desio S.p.a., filiale di Sassari, IBAN: IT31Q0344017210000047467412. In tal caso l'aggiudicatario, per comprovare l'avvenuto pagamento del saldo prezzo, depositerà a mani del Notaio Dott. Manlio Pitzorno la ricevuta dell'intervenuto bonifico, con l'indicazione del codice CRO e

di una valuta per il fallimento beneficiario di data non successiva a quella posta quale termine per il saldo prezzo.

- **CHE** entro il termine di sottoscrizione dell'atto di vendita, che verrà comunicato dalla Curatela con comunicazione PEC entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo, 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 vendita. L'importo delle spese, in funzione del prezzo definitivo di aggiudicazione, sarà comunicato dai Curatori, dopo l'aggiudicazione 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 ai Curatori, alla pec del fallimento f4.2021sassari@pecfallimenti.it, nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- **CHE** saranno del pari a carico dell'aggiudicatario anche i compensi dovuti per l'atto di cessione notarile e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, da versarsi nello stesso termine di sottoscrizione dell'atto di cessione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio 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 vendita dei beni aggiudicati sarà predisposto dal **Notaio, Dott. Manlio Pitzorno**, con sede in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, che avrà curato il verbale di aggiudicazione, dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dai Curatori quale “fondo spese” dei costi, spese, onorari e diritti per l'atto notarile. Dalla data dell'atto di cessione 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.

AVVISANO

- **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. In particolare – per espressa previsione ed accordo delle parti - la procedura presta il proprio consenso alla vendita dei beni. L'acquirente dichiarerà altresì che la vendita dei beni mobili è da considerarsi “in blocco” nella consistenza all'atto del trasferimento sicché, anche ove dovessero mancare dei beni rispetto all'inventario e alle perizie in atti, nulla potrà essere eccepito o richiesto alla procedura, data la natura di vendita in blocco ed a

rischio e pericolo dell'acquirente. Sicché 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, visti e piaciuti dall'aggiudicatario, che dovrà dichiararli nella offerta idonei all'uso per cui intende destinarli, senza garanzia alcuna di regolarità urbanistica, edilizia, conformità di impianti, servizi, sicurezza, da parte della procedura per l'aggiudicatario stesso, che ne assumerà il relativo rischio. Il tutto come risultanti quanto alla loro consistenza e caratteristiche esclusivamente dalle perizie di stima del Tecnico nominato dall'amministrazione. Eventuali oneri di adeguamento dei beni aziendali alle norme di prevenzione e sicurezza, alle norme sulla tutela ecologica e ambientale e, più in generale, alle disposizioni normative o regolamentari vigenti saranno a carico esclusivo dell'acquirente, e non potranno dar luogo a riduzione alcuna del prezzo.
- **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** la Curatela verrà espressamente esonerata dal produrre certificati di agibilità/abitabilità, di conformità. I costi e gli oneri di asporto, ritiro o voltura dei beni acquistati saranno integralmente a carico dell'Aggiudicatario, senza alcun diritto di rivalsa o regresso nei confronti del Fallimento.
- **CHE** i beni aggiudicati saranno venduti liberi da **iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per quelli indicati nelle perizie agli atti della procedura, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- **CHE** i beni oggetto della vendita potranno essere visionati previa richiesta da inviare in forma scritta all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'Amministrazione Fallimentare f4.2021sassari@pecfallimenti.it ed alla presenza di un delegato dei Curatori 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 e sul sito www.sassari.astagiudiziaria.com delle perizie e degli allegati (foto, planimetrie ecc..) e dell'avviso di vendita;

- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche – <https://pvp.giustizia.it/pvp/> delle perizie e degli allegati (foto, planimetrie ecc..) e dell’avviso 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 i Curatori, Dott.ssa Giulia Casula, con Studio in Cagliari, Via Domenico Millelire, 22 – telefono 070/672030 – 070/653150 – e-mail: studiocasula@tiscali.it – Dott.ssa Elena Catelan, con Studio in Sassari, Via Carso, 35 – telefono 079/371650 – e-mail: elena.catelan@gmail.com - Dott. Paolo Sotgiu, con Studio in Sassari, Via Don Minzoni, 18 – telefono 079/2151063 int. 3 – e-mail: paolo.sotgiu@studiosotgiu.com.

Pec della procedura fallimentare: f4.2021sassari@pecfallimenti.it

Cagliari-Sassari, 19 febbraio 2025

I CURATORI

(Dott. Giulia Casula)

(Dott. Elena Catelan)

(Dott. Paolo Sotgiu)