

TRIBUNALE DI SASSARI
Procedure Concorsuali e Crisi D'Impresa

Liquidazione Giudiziale

Giudice Delegato Dott.ssa Francesca FIORENTINI

Curatore: Dott. Marco Decandia

Oggetto: Istanza di autorizzazione a dare corso alla vendita telematica asincrona ex 216 CCII delle unità immobiliari acquisite all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale in esecuzione del programma di liquidazione. Previsione di tre esperimenti di vendita.

Il sottoscritto Dott. Marco Decandia, Curatore della procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE

- 1) con sentenza n. 45 pubblicata il 9.7.2025, notificata in pari data allo scrivente, ha dichiarato la Liquidazione giudiziale
- 1) in data 14.11.2025 la S.V. Ill.ma ha autorizzato a **non proseguire e quindi richiedere l'improcedibilità della procedura esecutiva Immobiliare pendente presso il Tribunale di Tempio Pausania, avente N. RGE N.17/2022**, disponendo fin d'ora che sia la **procedura di Liquidazione Giudiziale a promuovere la Vendita** in sede concorsuale.
- 2) in data 5 dicembre 2025 la SV Ill.ma ha approvato il Programma di liquidazione in sostituzione del comitato creditori e ne ha autorizzato gli atti allo stesso conformi;
- 3) Che è stata acquisita alla liquidazione giudiziale la perizia redatta dall'Arch. Anna Maria Muzzetto e depositata nel fascicolo della procedura esecutiva, avente RGE 17-2022, il 30.08.2025;
- 4) Che nella predetta perizia sono **stati anche stimati il Lotto 3 ed il Lotto 8, che sono oggetto di vendita in altra procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Tempio Pausania ed avente RGE 75-2021 nella quale, previa autorizzazione, siamo intervenuti a ministero dell'Avv. Michele Careddu e che pertanto non saranno venduti in sede di liquidazione giudiziale.**
- 5) Che degli Immobili non facenti parte dell'esecuzione Immobiliare sono stati dunque stimati e dichiarati vendibili dall'Arch. ANNA MARIA MUZZETTO i seguenti:

LOTTO N. 1

APPARTAMENTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T- Interno 13, composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, veranda di accesso coperta e veranda sul retro. censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 19, confinante con Via L'Aquila, sub 18, distacco su sub 20, salvo altri.

Valore stimato: € 87.360,00



LOTTO N. 2

APPARTAMENTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T- Interno 29, composto da: soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere da letto, un bagno, veranda di coperta e cortili antistante e retrostante. censito al

N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 55, con spazi condominiali per due lati, con distacco al sub 56, spazi condominiali per due lati e corpo scale, salvo altri.

L'appartamento risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura.

Valore stimato: € 130.650,00

LOTTO N. 4

APPARTAMENTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 81, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera da letto

ed un bagno e veranda coperta, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 109, confinante con strada di lottizzazione, con sub 106, con scala condominiale, salvo altri.

Valore stimato: € 81.900,00

LOTTO N. 5

APPARTAMENTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 83, composto soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera da letto ed un bagno e veranda coperta, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 111, confinante con via l'Aquila, con distacco al sub 112, con scala condominiale, salvo altri.

Valore stimato: € 78.260,00

LOTTO N. 6

APPARTAMENTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 84, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera da letto, un bagno e veranda coperta, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 112, confinante con strada di lottizzazione, parti condominiali, con scala condominiale, salvo altri.

L'appartamento risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura.

Valore stimato: € 85.800,00

LOTTO N. 7

APPARTAMENTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 1- Interno 103, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere da letto, un bagno, una lavanderia, veranda coperta e terrazzo, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub 129, confinante con corpo scale condominiali, con distacco spazi condominiali esterni per tre lati salvo altri.

L'appartamento risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura.

Valore stimato: € 117.000,00

LOTTO N. 9

APPARTAMENTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2- Interno 136, composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera da letto, un bagno, soppalco e ampia terrazza scoperta, censito al N.C.E.U. Foglio 2,

mappale 2880 sub 166, confinante con scala condominiale, con distacco su spazi condominiali esterni, salvo altri.

Valore stimato: € 103.350,00

LOTTO N. 10

CANTINA – sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, composta da un vano, censita al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 202, confinante con posti auto 201 e 203, e con parti comuni condominiali salvo altri.



Valore stimato: € 5.500,00

LOTTO N. 11

CANTINA – sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, composta da un vano, censita al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 207, confinante con posti auto 206 e 208, e con parti comuni condominiali salvo altri.

Valore stimato: € 5.500,00

LOTTO N. 12

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 17, confinante con posto auto sub 16 e sub18, e via l'Aquila, salvo altri.

Valore stimato: € 2.500,00

LOTTO N. 13

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 18, confinante con posto auto sub 23 e sub 26, via l'Aquila, salvo altri.

Valore stimato: € 2.500,00

LOTTO N. 14

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 24, confinante con posto auto sub 23 e sub 26, via l'Aquila, salvo altri.

Valore stimato: € 2.500,00

LOTTO N. 15

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 48, confinante con posto auto sub 47 e sub 49, spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 2.500,00

LOTTO N. 16

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 49, confinante con posto auto sub 48 e sub 50, spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 2.500,00

LOTTO N. 17

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 50, confinante con posto auto sub 49 e sub 51, spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 2.500,00

LOTTO N. 18

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 51, confinante con posto auto sub 50 e sub 52, spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 2.500,00

LOTTO N. 19



POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 53, confinante con posto auto sub 54 e per due lati con spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 2.500,00

LOTTO N. 20

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano T, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 54, confinante con posto auto sub 53 e per due lati con spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 2.500,00

LOTTO N. 21

AUTORIMESSA sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 188, confinante con autorimessa sub 189 e per gli altri lati con spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 8.000,00

LOTTO N. 22

AUTORIMESSA sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 189, confinante con autorimessa sub 188, posto auto sub 190, con spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 8.000,00

LOTTO N. 23

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 196, confinante con posto auto sub 195 e sub 197, spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 7.000,00

LOTTO N. 24

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 197, confinante con posto auto sub 196 e sub 198, spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 7.000,00

LOTTO N. 25

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 198, confinante con posto auto sub 197 e sub 199, spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 7.000,00

LOTTO N. 26

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 199, confinante con posto auto sub 198, per gli altri due lati con spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 7.000,00

LOTTO N. 27

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 203, confinante con cantina sub 202 e posto auto sub 204, spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 7.000,00



LOTTO N. 28

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 206, confinante con cantina sub 207, con posto auto sub 205, spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 7.000,00

LOTTO N. 29

POSTO AUTO sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 208, confinante con cantina sub 207 e posto auto sub 209, spazi condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 7.000,00

LOTTO N. 30

LASTRICO SOLARE sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 160, confinante per due lati con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 20.000,00

LOTTO N. 31

LASTRICO SOLARE sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 164, confinante con appartamento sub 165, con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 20.000,00

LOTTO N. 32

LASTRICO SOLARE sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 170, confinante con appartamento sub 169, con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 20.000,00

LOTTO N. 33

LASTRICO SOLARE sito in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano 2, censito al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 175, confinante per due lati con coperture di altra proprietà, per altri lati con distacco su parti condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 20.000,00

LOTTO N. 34

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE sita in Comune di Santa Teresa di Gallura Via L'Aquila snc, Piano S1, composta da tre vani censita al N.C.E.U. Foglio 2, mappale 2880 sub. 187, confinanti per tutti i lati con parti condominiali, salvo altri.

Valore stimato: € 15.000,00

LOTTO N. 35

COMPENDIO COSTITUITO DAI SEGUENTI TERRENI siti in Comune di Santa Teresa di Gallura:

-TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287

- terreno facente parte della lottizzazione "Lu Brandali - - terreno facente parte della lottizzazione "Lu Brandali - Comparto C1.7 (ex Comparti C3.9 - C3.10), e precisamente:



-TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287, pascolo di 1^, ha. 0.00.20;
- TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2787 pascolo, ha. 0.07.00;

-TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2795, pascolo di ha. 0.05.95;
-TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4001, pascolo di ha.0.03.08;
-TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4002, pascolo di ha. 0.00.26;
-TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4008, pascolo di ha. 0.07.06;
-TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4009, pascolo di ha. 0.00.68;
-TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4010, pascolo di ha. 0.04.05;
-TERRENO distinto nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4011, pascolo di ha. 0.00.33.
Superficie complessiva: mq 2.861

Confini:

I terreni distinti nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 2287, mappale 2787, mappale 2795, confinano nell'insieme per due lati con strada di lottizzazione, con aree di lottizzazione, salvo altri;
i terreni distinti nel Catasto Terreni al Foglio 2, mappale 4001, 4002, 4008, 4009, 4010, 4011, confinano, con il mapp. 4012, mapp. 3996, mapp. 3999, salvo altri.

Valore stimato: € 248.000,00

Si rimanda, per i dettagli, alla Perizia redatta dal Tecnico incaricato, Arch. Anna Maria Muzzetto.

- 6) Che il Programma di Liquidazione, approvato in data 05.12.2025, prevede quale modalità di vendita per i beni immobili acquisiti all'attivo della procedura, la vendita telematica asincrona avvalendosi del soggetto specializzato IVG in ossequio all'art. 216 CCII comma 2, secondo le condizioni previste nel preventivo allegato al programma di liquidazione. Al riguardo si rammenta che nessun onere sarà a carico della procedura, in quanto, per tutte le attività previste dall'incarico, il Soggetto Specializzato applicherà un'unica commissione in percentuale sul prezzo di aggiudicazione del bene all'aggiudicatario. Detta percentuale è indicata negli avvisi di vendita ed individuata nel 2,80% oltre accessori del prezzo di aggiudicazione per importi superiori ad € 25.000,00; mentre è indicata in € 500,00, sempre oltre accessori, per importi inferiori ad € 25.000,00.
- 7) Che i lotti 2, 6 e 7 risultano occupati senza titolo opponibile alla procedura. Difatti, in sede di esecuzione Immobiliare, è stata prevista una indennità di occupazione. A tal riguardo si informa che lo scrivente sta interloquendo con i proprietari e con i legali. Precisamente, per il Lotto 2 la proprietaria ha comunicato la disponibilità alla liberazione; per il lotto 6 il legale ha trasmesso richiesta di occupazione temporanea, prevedendo il pagamento di un'indennità che ci si riserva di depositare con separata istanza, con anche l'impegno a liberare il locale in caso di vendita. Per il lotto 7, ugualmente si è in corso di interlocuzione. Delle predette occupazioni, tutte senza titolo opponibile alla procedura, si è data informazione negli avvisi di vendita, nello specifico nel primo avviso (lotti da 1 a11).
- 8) Che, lo scrivente, per il tramite del soggetto specializzato IVG, prima di depositare la presente istanza ha richiesto una ricognizione degli Immobili in vendita, effettuata in data 30.01.2026, dalla quale è emerso che la situazione è rimasta Immutata rispetto a quanto indicato nella perizia ad opera dell'Arch. Anna Maria Muzzetto.
- 9) Che, la numerosità dei Lotti posti in vendita (33 lotti) e la possibilità che si possa verificare la partecipazione di più soggetti per ogni singolo lotto, impongono, al fine di una verifica maggiormente attenta e contenuta nelle tempistiche **la necessità di suddividere la vendita in tre giornate differenti**. Al riguardo sono stati predisposti **tre avvisi di vendita**, il primo avviso per i lotti da 1- a 11 (con esclusione dei lotti 3 e 8, come detto, oggetto di vendita in altra procedura



esecutiva nella quale la procedura, previa autorizzazione, è intervenuta a ministero dell'Avv. Careddu); il secondo avviso, per i lotti da 12 a 29 (relativi tutti ai posti auto); il terzo avviso, per i lotti da 30 a 35;

Tanto premesso,

formula rispettosa istanza

affinché la S.V. Ill.ma **voglia autorizzare**, in conformità al Programma di Liquidazione, il sottoscritto Curatore a:

- **procedere alla vendita dei lotti sopra descritti**, con modalità telematica asincrona a mezzo di soggetto specializzato ex art. 216 CCII, al prezzo di stima, secondo le modalità di vendita analiticamente descritte nel programma di liquidazione e begli avvisi di vendita allegati alla presente istanza.
- **Fissare la data di vendita del primo esperimento per i lotti da 1 a 11** (con esclusione del lotto 3 e del lotto 8 che sono oggetto di vendita in altra procedura esecutiva) per il giorno **9.04.2026 ore 9.30; per i lotti da 12 a 29 per il giorno 16.04.2026 dalle ore 9.30; per i lotti da 30 a 35 per il giorno 23.04.2026 dalle ore 9.30. Le vendite, in ossequio al programma di liquidazione si terranno** in modalità telematica asincrona a mezzo del portale ivgweb.fallcoaste.it a cura del soggetto specializzato IVG di Tempio Pausania La 3 F srl
- **Disporre che le pubblicità a cura del soggetto specializzato vengano effettuate** sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché nei siti www.tempiopausania.astagiudiziaria.com - www.astagiudiziaria.com - www.ivgtempiopausania.com. Le pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche nonché sui portali sopra indicati dovranno essere effettuate, necessariamente, 30 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto. Si precisa che apposite campagne pubblicitarie potranno essere eseguite attraverso canali commerciali e nei social media individuati dal soggetto specializzato.
- **a procedere**, qualora il primo esperimento vada deserto, **ad ulteriori due tentativi da fissarsi entro 90 giorni dalla data indicata per l'esperimento precedente con una riduzione del 25% rispetto al prezzo base dell'esperimento precedente**, mantenendo invariate tutte le ulteriori condizioni di cui alla presente istanza e nell'avviso di vendita allegato. Si precisa che qualora anche il terzo tentativo andasse deserto ci si riserva di informare la S.V. Ill.ma per le conseguenti determinazioni.

Sassari -Tempio P., 30 gennaio 2026

Con la massima osservanza

Il Curatore

Dott. Marco Decandia

