

TRIBUNALE DI SASSARI

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

(Artt. 213, commi 3 e 4, e 272, comma 2, CCII)

Liquidazione controllata: n. 1/2026 - [REDACTED]

Giudice Delegato: **Giovanna Maria Mossa**

PEC della Procedura: **lc012026ss@pec-gestorecrisi.it**

Liquidatore: **Dott. Antonio Nieddu**

Indirizzo Liquidatore: **Via Barzini, 2 - Sassari**

Ill.mo Giudice delegato

Il sottoscritto, Dott. Antonio Nieddu, nominato Liquidatore della liquidazione controllata in epigrafe, dichiarata con sentenza n. 4/2026 pubblicata il 24/01/2026 (P.U. 50-1/2025), comunicata in data 24/01/2026, procede alla redazione del seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Sommario

1. Atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa.	2
2. Possibilità e modalità di cessione unitaria dell'azienda o di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco.	2
3. Beni immobili	2
4. Beni mobili e mobili registrati.	3
5. Partecipazioni societarie.	4
6. Crediti	4
7. Azioni giudiziarie da intraprendere.	4
8. Giudizi pendenti in cui subentrare.	4
9. Beni da non acquisire all'attivo o da non liquidare per manifesta non convenienza.	4
10. Esiti delle liquidazioni già compiute prima della predisposizione del programma di liquidazione.	4
11. Ragionevole durata della procedura (art. 272, comma 3, c.c.i.).	4
12. Attività del liquidatore, anteriori al presente programma e successive allo stesso	5
12.1. Attività del liquidatore anteriori alla presentazione del presente programma.	5
12.2. Attività del liquidatore successive alla presentazione del presente programma.	5

Firmato Da: NIEDDU ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bd4f61c4c80cf65



1. Atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa.

1.1. Non esiste attività d'impresa in atto.

2. Possibilità e modalità di cessione unitaria dell'azienda o di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco.

2.1. Non esiste azienda o rami di essa.

3. Beni immobili

3.1 Nel patrimonio del ricorrente è presente il bene immobile descritto come segue:

- appartamento sito in Porto Torres, in via Libio c.n. 32, al primo piano. Gli estremi catastali sono i seguenti: Fg 5 – Particella 693 – Sub 13, rendita € 278,89, classe A2. Il fabbricato è gravato da ipoteca dell'istituto di credito Banca Intesa, oltre che da ipoteca esattoriale.

Si dà atto che il sottoscritto liquidatore ha proceduto, dietro autorizzazione del G.D., a conferire incarico al perito stimatore Geom. Gianbattista Carboni, al fine della valutazione dell'immobile. Al momento del presente programma la perizia non è ancora completa, ma dalla bozza – allegata all'inventario - risulta che la valutazione più probabile dell'immobile è di € 95.300,00

Il sottoscritto liquidatore ha ottenuto la certificazione ipotecaria, che allega.

Una volta completata la documentazione, il sottoscritto darà avvio alla procedura di vendita, come si specificherà meglio nel prosieguo.

Quanto alle modalità della vendita, il sottoscritto liquidatore, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 275, comma 2, dell'art. 216, comma 2, C.C.I.A.A., si avvarrà delle procedure competitive previste per le vendite coattive.

A questo proposito, il sottoscritto liquidatore, intende utilizzare la procedura dell'asta telematica asincrona. La procedura di vendita sarà affidata all'Avvocato Tullio Cuccaru, che opererà in qualità di Professionista Delegato alle Vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c., con compensi a carico della procedura.

Il suddetto delegato alla vendita opererà seguendo le modalità in uso presso il Tribunale di Sassari, richiamate nell'avviso di vendita che si allega in bozza al presente programma.

In particolare, egli procederà, di concerto con il sottoscritto liquidatore:

- Ad organizzare la procedura di vendita, secondo le prescrizioni dell'art. 216, comma 4, C.C.I.A.A.;
- A predisporre l'avviso di vendita, seguendo il modello utilizzato nelle procedure esecutive svolte avanti il Tribunale di Sassari. L'avviso di vendita conterrà, tra le altre, le seguenti prescrizioni:
 - *Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.*
 - *Le offerte di acquisto dovranno essere presentate tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia;*
 - *Versamento della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto;*

Firmato Da: NIEDDU ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bd4f61c4c80cf65

- L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (già utilizzato per la cauzione), il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine di 120 giorni dalla aggiudicazione;
- Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato. Egli, nel caso di incapienza del conto corrente della procedura, è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori (comprese le imposte di cancellazione) sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione;
- Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- Gli oneri relativi all'atto di acquisto del bene saranno a carico della parte acquirente.
- A dare adeguata pubblicità alla vendita, in modo da consentire la massima informazione e partecipazione degli interessati, secondo le prescrizioni dell'art. 216, comma 5, C.C.I.I. In particolare, la pubblicità verrà effettuata sui seguenti portali:
 - Portale delle Vendite Telematiche;
 - www.astegiudiziarie.it
 - www.tribunale.sassari.it
 - www.ivgsassari.com
 - www.astagiudiziaria.com
 - www.sassari.astagiudiziaria.com
 - www.astalegale.net
- Ad effettuare, ai sensi dell'art. 216, comma 2, C.C.I.I., almeno un tentativo di vendita per il primo anno, e due tentativi di vendita per gli anni successivi. In particolare, si intende rispettare – indicativamente e salvo imprevisti – la seguente scansione temporale:
 - Primo tentativo, entro il 31/10/2026
 - Secondo tentativo, entro il 31/03/2027;
 - Terzo tentativo, entro il 30/09/2027;
 - Quarto tentativo, entro il 31/03/2028;
 - Quinto tentativo, entro il 30/09/2028.

Quale gestore delle aste telematiche, ferma restando l'utilizzazione del Portale delle Vendite Pubbliche per la procedura di vendita, il Professionista Delegato e il sottoscritto liquidatore sceglieranno il gestore **www.spazioaste.it** (peraltro indicato nella bozza di avviso di vendita predisposta dal tribunale di Sassari).

4. Beni mobili e mobili registrati.

[REDACTED]

[REDACTED]

Firmato Da: NIEDDU ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bd4f61c4c80cf65



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. Partecipazioni societarie.

5.1. Non sono presenti partecipazioni.

6. Crediti

6.1. Non sono presenti crediti di qualsivoglia genere.

7. Azioni giudiziarie da intraprendere.

7.1. Il sottoscritto liquidatore, al momento, non ha individuato azioni giudiziarie da intraprendere.

8. Giudizi pendenti in cui subentrare.

8.1. Come indicato in sede di inventario, il sottoscritto liquidatore ritiene che non vi siano giudizi pendenti in cui subentrare.

9. Beni da non acquisire all'attivo o da non liquidare per manifesta non convenienza.

9.1. Si ritiene che il bene di cui al punto n. 4.1. sia considerato bene da non liquidare, per manifesta non convenienza.

10. Esiti delle liquidazioni già compiute prima della predisposizione del programma di liquidazione.

[REDACTED]

11. Ragionevole durata della procedura (art. 272, comma 3, c.c.i.).

11.1. [REDACTED]

Inoltre, si prevede la vendita dell'unico immobile di proprietà. Le condizioni del fabbricato, la zona in cui insiste, e il valore di vendita (anche a seguito dei ribassi d'asta), fanno pensare ad una sua cessione in

Firmato Da: NIEDDU ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bd4f61c4c80cf65



tempi non eccessivamente lunghi, avuto anche riguardo a quanto accaduto in recenti procedure esecutive con simili caratteristiche.

Pertanto, **la procedura avrà una durata di 3 anni**, per consentire di soddisfare al meglio il ceto creditorio.

12. Attività del liquidatore, anteriori al presente programma e successive allo stesso

12.1. Attività del liquidatore anteriori alla presentazione del presente programma.

Una volta accettato l'incarico, il liquidatore ha dato esecuzione alle disposizioni contenute nella sentenza:

- Ha notificato la sentenza ai creditori, al fine di ottenere l'insinuazione al passivo;
- Ha proceduto all'apertura del conto corrente dedicato alla procedura, presso il Banco di Sardegna, filiale di Sassari Centro;
- 
- Ha espresso il proprio parere ex art. 268, comma 4, C.C.I.I.;
- Ha trascritto la sentenza nei registri immobiliari;
- Ha trascritto la sentenza presso il P.R.A. di Sassari;
- Ha proceduto alla redazione dell'inventario del patrimonio di liquidazione.

12.2. Attività del liquidatore successive alla presentazione del presente programma.

Nel periodo che parte dall'approvazione del presente programma, il sottoscritto liquidatore effettuerà i seguenti atti:

- Richiesta allo spettabile Giudice Delegato del rilascio dell'autovettura, in quanto bene di liquidazione non conveniente;
- Incasso delle quote mensili di € 100,00, sino a concorrenza della somma di € 3.600,00, prevista;
- Predisposizione dello stato passivo;
- Vendita coattiva del fabbricato, dopo predisposizione della procedura competitiva. In particolare:
 - Ottenimento della certificazione ipocatastale, al fine di completare la documentazione necessaria per la vendita;
 - Predisposizione dell'avviso di vendita dell'immobile;
 - Apertura della posizione presso il PVP, predisponendo le forme di pubblicità previste nell'avviso di vendita;
 - Apertura dell'account presso il gestore delle aste telematiche;
 - Effettuazione delle aste telematiche alle scadenze indicate;
 - Aggiudicazione del fabbricato e stipula dell'atto notarile;
- Riparto delle somme:

Firmato Da: NIEDDU ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bd4f61c4c80cf65



- Procedere ad eventuali riparti parziali delle somme versate dal Ricorrente, per remunerare i prestatori d'opera professionale (perito stimatore, notaio) e restituire le anticipazioni da questi effettuate;
- Procedere al riparto finale, una volta venduto l'immobile. In questa sede verrà prioritariamente remunerato il Professionista Delegato

Le spese di procedura sono così determinate – salvo ulteriori sopravvenienze non attualmente prevedibili, come segue:

- Residuo compenso dell'OCC, € 3.965,00 inclusa IVA, salvo diverso importo liquidato dallo Spettabile Giudice Delegato;
- Compenso al Perito Stimatore, come da preventivo autorizzato dal G.D., per € 2.562,00 Iva inclusa;
- Spese di trascrizione della sentenza presso la conservatoria dei registri immobiliari, per € 294,00 (tributi versati con mod. F24) ed € 200,00 (compenso professionista incaricato della pratica);
- Spese per il rinnovo della casella PEC della procedura (per l'intero triennio), € 126,27;
- Spese per l'utilizzo del gestionale FALLCO, inerente agli adempimenti della procedura, € 61,00;
- Imposta di registro per registrazione sentenza, € 200,00 (attualmente prenotati a debito);
- Certificazione ventennale ipocatastale, rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, € 138,00;
- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Telematiche, € 100,00;
- Spese per pubblicità della vendita immobiliare, € 90,00 + IVA per ogni tentativo, per ogni gestore del servizio di pubblicità, per un totale di circa € 270,00 + IVA per ogni tentativo;
- Spese per gestione asta telematica, per € 70,00 + IVA per ogni tentativo (ipotetici € 350,00 + IVA per 5 tentativi)
- Compensi al Professionista Delegato, per presunti € 2.800,00 (ai sensi del D.M. 227/2015, art. 2), oltre ad eventuali spese anticipate.

La procedura di vendita del fabbricato sarà oggetto di contabilità autonoma, ai sensi dell'art. 223, comma 3, C.C.I.A.A., e le relative spese saranno detratte in prededuzione dal ricavato dello stesso.

Si prevede la possibilità di effettuare pagamenti prima del riparto finale, in presenza di sufficiente liquidità. Questo allo scopo di rimborsare le spese anticipate dal Liquidatore.

- Spese per la trascrizione della sentenza;
- Imposta di registro prenotata a debito;
- Spese per casella PEC e Gestionale FALLCO;
- Certificazione ventennale ipocatastale.

Si chiede l'approvazione, ai sensi dell'art. 272, comma 2, CCII, del sujesteso programma di liquidazione, salva la richiesta di approvazione di eventuali modifiche dovute ad eventi imprevisti e/o sopravvenuti.

Con osservanza.

Sassari, 22/04/2026

Antonio Nieddu

Allegati: certificato ipotecario speciale ventennale; bozza avviso di vendita.

Firmato Da: NIEDDU ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bd4f61c4c80cdf65

