

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**Concordato Preventivo Omologato**

**SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra**

**Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq.**

**C.P. 21/2019**

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Commissari Giudiziali: dott. Gianluca Fadda – dott. Giuseppe Aste

**Concordato Preventivo Omologato**

**SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra**

**Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq.**

**4° BANDO DI GARA PER LA VENDITA di Rami di Aziende Residenze Sanitarie Assistite**

**(RSA)**

**--ooOoo--**

Il sottoscritto dr. Carlo Iadevaia, Liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe, visti gli artt. 107 e seguenti L.F., visto il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei creditori in data 5 luglio 2023,

**PONE IN VENDITA**

al miglior offerente, ai sensi dell'art. 107 L.F., i rami di azienda qui di seguito riassuntivamente individuati e dettagliatamente descritti nelle perizie di stima, al presente bando allegato quali parti integranti e sostanziali dello stesso, alle condizioni sottoindicate e procedendo secondo le regole descritte nel seguente avviso.

Trattasi di rami di azienda che erogano prestazioni di cura/assistenza alle persone non autosufficienti, disabili o colpiti da disturbi mentali, in nome e per conto del Servizio Sanitario Regionale (SSR), per mezzo di centri professionali dislocati sull'intero territorio della Regione Autonoma della Sardegna. I rami di azienda sono costituiti dagli immobili, relative pertinenze, convenzioni in corso di esecuzione e dai dipendenti impiegati nei medesimi.

Per una analitica e più ampia descrizione dei rami oggetto di cessione si rimanda alle Relazioni di stima delle aziende, a firma del Dott. Francesco Salaris e del Dott. Eugenio Zirone, e alle Relazioni degli immobili delle aziende, a firma dell'Ing. Maurizio Martini e dell'Ing. Giovan Battista Giattino, a disposizione degli interessati secondo quanto previsto dal presente disciplinare.

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

Concordato Preventivo Omologato

SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra

Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq.

C.P. 21/2019

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Commissari Giudiziali: dott. Gianluca Fadda – dott. Giuseppe Aste

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**LOTTO N° 1**

## Vendita in un unico blocco – conveniente rispetto singoli acquisti

Aziende Residenziali (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Aritzo	714.160,00	2.559.290,00	0,00	3.273.450,00
2	Arzana	594.460,00	0,00	0,00	594.460,00
3	Bono	610.050,00	6.070.670,00	0,00	6.680.720,00
4	Cortoghiana	2.141.650,00	7.333.110,00	0,00	9.474.760,00
5	Decimomannu	1.880.640,00	6.187.240,00	0,00	8.067.880,00
6	Pula	754.150,00	1.824.050,00	0,00	2.578.200,00
7	Selargius/Su Planu	1.873.150,00	4.716.000,00	55.957,00	6.645.107,00
8	Vallermosa	639.400,00	11.269.490,00	101.134,00	12.010.024,00
<b>TOTALE Prezzo base d'asta rami di azienda</b>					<b>49.324.601,00</b>

## **LOTTO N° 2**

### Vendita frazionata.1 (due blocchi) – conveniente rispetto singoli acquisti

Aziende Residenziali (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Aritzo	714.160,00	2.559.290,00	0,00	3.273.450,00
2	Arzana	594.460,00	0,00	0,00	594.460,00
3	Bono	610.050,00	6.070.670,00	0,00	6.680.720,00
4	Cortoghiana	2.141.650,00	7.333.110,00	0,00	9.474.760,00
<b>TOTALE Prezzo base d'asta rami di azienda</b>					<b>20.023.390,00</b>

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**LOTTO N° 3**

### Vendita frazionata.2 (due blocchi) – conveniente rispetto singoli acquisti

Aziende Residenziali (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Decimomannu	1.880.640,00	6.187.240,00	0,00	8.067.880,00
2	Pula	754.150,00	1.824.050,00	0,00	2.578.200,00
3	Selargius/Su Planu	1.873.150,00	4.716.000,00	55.957,00	6.645.107,00
4	Vallermosa	639.400,00	11.269.490,00	101.134,00	12.010.024,00
<b>TOTALE Prezzo base d'asta rami di azienda</b>					<b>29.301.211,00</b>

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

Concordato Preventivo Omologato

SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra

Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq.

C.P. 21/2019

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Commissari Giudiziali: dott. Gianluca Fadda – dott. Giuseppe Aste

## ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO N° 4

### Vendita frazionata.3 (tre blocchi – conveniente rispetto singoli acquisti)

Aziende Residenziali (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Cortoghiana	2.141.650,00	7.333.110,00	0,00	9.474.760,00
2	Decimannu	1.880.640,00	6.187.240,00	0,00	8.067.880,00
3	Pula	754.150,00	1.824.050,00	0,00	2.578.200,00
<b>TOTALE Prezzo base d'asta rami di azienda</b>					<b>20.120.840,00</b>

## LOTTO N° 5

### Vendita frazionata.4 (quattro blocchi – conveniente rispetto singoli acquisti)

Aziende Residenziali (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Bono	610.050,00	6.070.670,00	0,00	6.680.720,00
2	Cortoghiana	2.141.650,00	7.333.110,00	0,00	9.474.760,00
<b>TOTALE Prezzo base d'asta rami di azienda</b>					<b>16.155.480,00</b>

## LOTTO N° 6

### Vendita frazionata.5 (quattro blocchi – conveniente rispetto singoli acquisti)

Aziende Residenziali (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Decimannu	1.880.640,00	6.187.240,00	0,00	8.067.880,00
2	Pula	754.150,00	1.824.050,00	0,00	2.578.200,00
<b>TOTALE Prezzo base d'asta rami di azienda</b>					<b>10.646.080,00</b>

## LOTTO N° 7

### Vendita frazionata.6 (quattro blocchi – conveniente rispetto singoli acquisti)

Aziende Residenziali (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Selargius/Su Planu	1.873.150,00	4.716.000,00	55.957,00	6.645.107,00
2	Vallermosa	639.400,00	11.269.490,00	101.134,00	12.010.024,00
<b>TOTALE Prezzo base d'asta rami di azienda</b>					<b>18.655.131,00</b>

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

## Concordato Preventivo Omologato

### SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra

Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq.

C.P. 21/2019

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Commissari Giudiziali: dott. Gianluca Fadda – dott. Giuseppe Aste

### **ASTE GIUDIZIARIE** **LOTTO N° 8** **Vendita frazionata.7 (vendita singola)**

Azienda Residenziale (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Aritzo	642.740,00	2.303.360,00	0,00	2.946.100,00

### **ASTE GIUDIZIARIE** **LOTTO N° 9** **Vendita frazionata.8 (vendita singola)**

Azienda Residenziale (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Arzana	535.010,00	0,00	0,00	535.010,00

### **ASTE GIUDIZIARIE** **LOTTO N° 10** **Vendita frazionata.9 (vendita singola)**

Azienda Residenziale (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Bono	610.050,00	6.070.670,00	0,00	6.680.720,00

### **ASTE GIUDIZIARIE** **LOTTO N° 11** **Vendita frazionata.10 (vendita singola)**

Azienda Residenziale (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Cortoghiana	2.248.730,00	7.699.760,00	0,00	9.948.490,00

### **ASTE GIUDIZIARIE** **LOTTO N° 12** **Vendita frazionata.11 (vendita singola)**

Azienda Residenziale (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Decimomannu	1.974.670,00	6.496.600,00	0,00	8.471.270,00

### **ASTE GIUDIZIARIE** **LOTTO N° 13** **Vendita frazionata.12 (vendita singola)**

Azienda Residenziale (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Pula	678.740,00	1.641.640,00	0,00	2.320.380,00

## **TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**Concordato Preventivo Omologato**

**SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra**

**Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq.**

**C.P. 21/2019**

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Commissari Giudiziali: dott. Gianluca Fadda – dott. Giuseppe Aste

### **ASTE GIUDIZIARIE®** **LOTTO N° 14** **Vendita frazionata.13 (vendita singola)**

Azienda Residenziale (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Selargius/Su Planu	1.966.810,00	4.951.800,00	55.957,00	6.974.567,00

### **ASTE GIUDIZIARIE®** **LOTTO N° 15** **Vendita frazionata.14 (vendita singola)**

Azienda Residenziale (RSA)	Località Centri Residenziali	Valore componente aziendale	Valore componente immobiliare	Valore componente pertinenze	valore complessivo azienda
1	Vallermosa	639.400,00	11.269.490,00	101.134,00	12.010.024,00

In caso di offerte concomitanti (presenza nel lotto di una medesima azienda) verrà sempre preferito il modulo che raggruppa un numero maggiore di aziende.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

La procedura di vendita delle Aziende Residenze Sanitarie Assistite sopra indicate sarà disciplinata dagli artt. 104 ter, 105 e 107 L.F. e l'aggiudicazione avverrà previa gara in presenza di più offerenti.

### **DUE DILIGENCE**

I soggetti che intenderanno partecipare alla gara avranno facoltà di assumere le informazioni ragionevolmente dovute per avere cognizione della situazione di fatto e di diritto nella quale si trovano i beni costituenti l'azienda, mediante presa di contatto con il Liquidatore giudiziale (e-mail: [carloidevaia@pec.it](mailto:carloidevaia@pec.it) - [cp21.2019cagliari@peconcordati.it](mailto:cp21.2019cagliari@peconcordati.it)), previa sottoscrizione di impegno di riservatezza. A tal fine è stata predisposto una "virtual data room" (VDR) in formato digitale, contenente la documentazione tecnica, edilizia, urbanistica, amministrativa dei beni che verrà messa a disposizione di coloro che avranno ottenuto l'accesso alla stessa.

### **CONDIZIONI DELL'OFFERTA**

Chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà far pervenire presso lo studio Notarile Dott. Roberto Onano, la propria offerta in busta chiusa, con il seguente corredo documentale:

## **TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**Concordato Preventivo Omologato**

**SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra**

**Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq.**

**C.P. 21/2019**

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Commissari Giudiziali: dott. Gianluca Fadda – dott. Giuseppe Aste

- a) documenti identificativi del soggetto che presenta l'offerta. Nel caso di società, visura camerale e poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta;
- b) dichiarazione di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- c) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente ogni prescrizione contenuta negli atti della procedura competitiva;
- d) dichiarazione di aver preso visione, sui portali Internet messi a disposizione dalla procedura, della cospicua documentazione inerente i beni in vendita ai fini della necessaria due diligence, consultabile mediante "virtual data room" (VDR);
- e) dichiarazione di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- f) dichiarazione di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dei beni oggetto di procedura, senza possibilità per il medesimo di sollevare eccezioni o riserve;
- g) dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- h) dichiarazione di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;
- i) dichiarazione di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e-mail \_\_\_\_\_ e di voler essere contattato al numero telefonico \_\_\_\_\_, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e-mail per qualsiasi causa;

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

Concordato Preventivo Omologato

SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra

Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq.

C.P. 21/2019

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Commissari Giudiziali: dott. Gianluca Fadda – dott. Giuseppe Aste

- l) dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare quale sarà il prezzo a base della procedura;
- m) dichiarazione di essere consapevole che la presente offerta non impegna in alcun modo la procedura concordataria.
- n) offerta irrevocabile, in marca da bollo da euro 16,00, conforme allo schema allegato al presente bando, con il contenuto e i termini ivi precisati, a pena di inammissibilità e con l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base.

### PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il soggetto che intenderà partecipare dovrà far pervenire la propria offerta in busta chiusa firmata sui lembi, a mani o mezzo raccomandata A.R./corriere, presso lo studio Notarile Dott. Roberto Onano – Via Ancona n.5 – 09125 Cagliari **entro e non oltre le ore 19:00 del giorno 29 settembre 2025**. Sulla busta andrà riportata la dicitura “OFFERTA DI ACQUISTO Rami di Aziende Residenze Sanitarie Assistite (RSA) SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq – lotto numero xx (indicazione del numero del lotto interessato)”. All'interno della busta dovrà essere posta tutta la documentazione prescritta nell'allegato bando. Sulla parte esterna della busta verrà apposto, a cura del Notaio Roberto Onano o suo incaricato, il nominativo della persona che deposita l'offerta, con indicazione della data e dell'ora della consegna.

### CAUZIONE

Unitamente all'offerta, ogni interessato all'acquisto dovrà inserire nella busta contenente la stessa, a pena di inammissibilità, uno o più assegni circolari non trasferibili di primario istituto di credito intestati a “SNC TRA F. RANDAZZO-AIASCA-AIASSA-SENECTA”, per importo pari al 15% dell'importo offerto per l'acquisto dei Rami di Aziende Residenze Sanitarie Assistite (RSA). Le cauzioni, infruttifere di interessi, versate dai partecipanti alla gara che non risulteranno aggiudicatari saranno restituite al termine della stessa. La cauzione, infruttifera di interessi, versata dal partecipante che risulterà il migliore o l'unico offerente sarà imputata in conto prezzo in sede di trasferimento notarile del bene immobile. Nel caso in

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

Concordato Preventivo Omologato

SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra

Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq.

C.P. 21/2019

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Commissari Giudiziali: dott. Gianluca Fadda – dott. Giuseppe Aste

cui l'aggiudicatario non proceda poi alla stipula dell'atto notarile di cessione, la cauzione sarà incamerata dalla procedura concordataria a titolo di penale, salva la richiesta dei maggiori danni.

### **PROCEDURA COMPETITIVA DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE - INDIVIDUAZIONE DEL MIGLIOR OFFERENTE**

Le offerte pervenute in tempo utile saranno esaminate in sede di gara, che si svolgerà presso lo studio Notarile Dott. Roberto Onano **il giorno 30 settembre 2025, alle ore 10.00**. Il Notaio redigerà apposito verbale. A tale riunione potranno partecipare il Liquidatore, i Commissari Giudiziali, i componenti del Comitato dei creditori e gli offerenti o loro procuratori ad acta.

Il Notaio procederà alla loro apertura, secondo l'ordine di consegna delle buste; verificherà il rispetto delle condizioni di partecipazione e, quindi, illustrerà il contenuto delle offerte validamente presentate, esibendone gli originali.

In caso di presenza di una sola offerta, verificata la conformità al bando, i rami di azienda saranno immediatamente aggiudicati in via definitiva all'offerente.

Se vi sono più offerte, il Notaio, nel medesimo giorno ed ora, inviterà gli offerenti ad una gara immediata. L'offerta più alta tra quelle validamente presentate costituirà il prezzo base della sessione competitiva. I rilanci in aumento rispetto al prezzo base o a quello risultante dall'ultimo rilancio, per essere validi, dovranno essere di misura non inferiore a € 15.000,00.

Trascorsi due minuti dall'ultimo dei rilanci, senza che ne segua un altro maggiore, il bene sarà aggiudicata all'ultimo offerente, il cui rilancio sia giudicato valido. Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, il bene è aggiudicato in via definitiva a chi ha presentato l'offerta più alta. Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte valide e di uguale importo, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima presso lo studio del Notaio Roberto Onano.

In caso di mancata presenza dell'offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente allo stesso anche se assente.

L'aggiudicazione risulterà definitiva rinunciando il Liquidatore giudiziale ad avvalersi della

## **TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**Concordato Preventivo Omologato**

**SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO tra**

**Fondazione Stefania Randazzo – A.I.A.S. Cagliari – A.I.A.S. Sardegna – SENECTA c.s. in liq.**

**C.P. 21/2019**

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Commissari Giudiziali: dott. Gianluca Fadda – dott. Giuseppe Aste

facoltà di cui all'art. 107, IV comma L. F.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario, entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare al Liquidatore giudiziale il prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione, tramite assegno/assegni circolare/ri non trasferibile/li di primario istituto di credito intestati a "SNC TRA F. RANDAZZO-AIASCA-AIASSA-SENECTA"

### **ATTO NOTARILE DI VENDITA**

Avvenuto il pagamento l'atto di vendita verrà stipulato presso lo studio del Notaio Roberto Onano – Via Ancona n.5 – 09125 Cagliari. Tutte le competenze dovute al Notaio per il rogito dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse e spese, ivi compresa la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Il presente bando viene pubblicato ai sensi dell'art. 490, c. 1, c.p.c. sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area "Portale delle Vendite Pubbliche", inserimento sui portali nazionali [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nel termine compreso tra 90 e 60 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, di una copia dell'avviso di vendita, unitamente alle perizie di stima e alle fotografie.

Ai sensi dell'art. 107 L.F., terzo comma, Il Liquidatore giudiziale invierà infine copia dell'estratto di questo bando a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, tramite posta elettronica certificata.

**--ooOoo--**

Cagliari li 12/06/2025

**Il Liquidatore Giudiziale**  
**Dr. Carlo Iadevaia**

**Allegati:**

**n. 8 perizie Dott. Francesco Salaris – Dott. Eugenio Zirone**

**n.7 perizie immobili Ing. Maurizio Martini – Ing. Giovan Battista Giattino**

**n. 1 modello lettera offerta irrevocabile.**

**Bando vendita n. 4 C.P. 21/2019**