



TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

Sezione Fallimenti

Fallimento n. 27/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Fiorentini

Curatore: Dr. Francesco Canopoli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto dott. Francesco Canopoli (codice fiscale CNPFNC58A22I452A), con studio in Sassari, in via Giuseppe Biasi n. 11, tel. 3356677327, e.mail: studiocanopoli@tiscali.it, pec francescocanopolicommercialista@pec.it, Curatore del fallimento in intestazione,

RENDE NOTO CHE

in data **26.03.2026 alle ore 10,30** presso il proprio studio sito in via Biasi 11 a Sassari, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili nelle condizioni di fatto e di diritto in cui essi si trovano e alle condizioni indicate di seguito:

- **Unità di stima n.1:** Porzioni di unità immobiliare ubicata nel Comune Censuario di Sassari, Viale Porto Torres n.10 (Uffici, depositi e autorimessa collettiva), fgl 84, mapp. 157, sub. 16,29,31 e 33, al **prezzo base di € 54.259,92 (euro cinquantaquattromiladuecentocinquantanove/92), offerta minima consentita € 40.694,94 (euro quarantamila seicentonovantaquattro/94) con aumenti minimi di € 1.000,00 (euro mille/00), oltre iva di legge, se dovuta, (valore di stima € 226.083,00 (duecentoventiseimilaottantatre/00));**

AVVISA

- a. che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente e che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le 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 c.c.;
- b. che la vendita forzata 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;

- c. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- d. che gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese della procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E VERSAMENTO CAUZIONI

- Le offerte per la aggiudicazione senza incanto dovranno pervenire **entro le ore 11:00 del 25.03.2026**, giorno precedente la data fissata per la vendita, in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimenti (stanza n. 16 piano ammezzato). Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome del curatore, 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 curatore, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di apertura della gara;
- 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 e 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;
 - 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 di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 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 **"fallimento 27/2016 Trib. di Sassari"**;
- 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 l.f.;
- 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;

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA FRA GLI OFFERENTI

- Il giorno e l'ora fissata per la vendita il curatore provvederà presso il suo studio ad aprire le buste precedentemente depositate.
- In caso di unica offerta, se essa risulti pari o superiore al 75% del prezzo stabilito (offerta minima), si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- In caso di pluralità 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 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;
- Se la gara non potesse avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, il curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore 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 curatore o da un suo delegato sulla busta contenente l'offerta al momento della ricezione;
- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso;
- L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. Non si applica l'art. 107 comma quarto l.f.;
- 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 spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE);
- All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- Il curatore 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

- 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 Fallimento, ovvero, su indicazione del curatore, mediante consegna al medesimo di assegno circolare non trasferibile intestato al **"fallimento 27/2016 Trib. 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 Curatore fallimentare, 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

ASTE GIUDIZIARIE casa” o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione al curatore al fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.

- 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 **fallimento 27/2016 Trib. di Sassari** o, ad indicazione del curatore, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare. L’aggiudicatario dovrà consegnare al curatore 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.
- l’immobile, salvo il caso (che, se sussistente, sarà indicato nella autorizzazione alla vendita del giudice) in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare;
- 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. L’atto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare ed a spese dell’aggiudicatario;
- La presentazione dell’offerta presuppone la conoscenza dell’ordinanza e della CTU in atti. Per informazioni e le visite dei beni rivolgersi al curatore, dott. Francesco Canopoli, tel. 3356677327, e.mail studiocanopoli@tiscali.it. Per maggiori informazioni e per la visione degli atti consultare il Portale delle vendite pubbliche o il sito www.astegiudiziarie.it.
Sassari, lì 21.11.2025

ASTE GIUDIZIARIE Il curatore
Dott. Francesco Canopoli