



TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI

(Sezione Fallimentare)

FALLIMENTO N° 7/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GIOVANNA MARIA MOSSA

CURATORE: DOTT. FRANCESCO SOTGIU

AVVISO DI PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA



Il sottoscritto dott. Francesco Sotgiu, in qualità di Curatore del fallimento n° 7/2023, dichiarato dal Tribunale di Sassari,

- visto il programma di liquidazione approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato il 20 settembre 2024 e successive integrazioni;
- vista la perizia di stima redatta dal Tecnico, Ing. Gianmarco Pilo;
- visto l'articolo 107 della legge fallimentare;

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2026 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 del lotto di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: piena proprietà di un fabbricato pluripiano storico ubicato in Sassari, Piazza Sant'Agostino n. 1, avente una superficie complessiva di circa 13.110 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 2 categoria B/1. L'immobile è composto da due corpi di fabbrica non comunicanti internamente. L'immobile è confinante con un cortile interno, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 18 e classificato come bene comune non censibile. L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004. Sono ricompresi nella vendita anche i beni mobili presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Prezzo base e offerta minima: euro 1.166.703,13 di cui euro 1.105.873,73 per l'unità immobiliare ed euro 60.829,40 per i mobili.

Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00.

Stato occupazionale: libero

**VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE SULL'IMMOBILE E FORMALITA'
CONNESSE AL TRASFERIMENTO AI SENSI DEL D.LGS 22 GENNAIO 2004 N.**

42.

- Con Decreto del Ministero della Cultura del 12 settembre 2025, l'immobile oggetto di vendita, denominato “Edificio Santa Luisa”, è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali) e come tale è sottoposto alle disposizioni in esso contenute;
- La procedura fallimentare ha presentato istanza alla competente Soprintendenza per ottenere l'autorizzazione, da parte del Ministero della Cultura, all'alienazione dell'immobile oggetto del presente bando, come previsto dall'art. 56 co. 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004.
- Allo stato attuale è in corso l'istruttoria e il Ministero deve esprimersi rilasciando l'anzidetta autorizzazione (con indicazione di possibili prescrizioni e/o condizioni) o l'eventuale diniego entro il termine del 14 febbraio 2026.
- Qualora, prima della data dell'asta, ovvero prima del 13 gennaio 2026, il Ministero abbia emesso il provvedimento autorizzativo, la Curatela ne darà avviso nei siti autorizzati di pubblicità legale www.astegiudiziarie.it, <https://www.sassari.astagiudiziaria.com>, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. Pertanto, al termine dell'asta, l'aggiudicazione non dovrà considerarsi “condizionata” all'ottenimento dell'anzidetto provvedimento con conseguenza che, una volta versato il saldo prezzo nel termine dei 120 giorni dall'aggiudicazione, potrà essere stipulato l'atto di trasferimento.
- Nella diversa ipotesi in cui, entro la data dell'asta, ovvero entro il 13 gennaio 2026, il Ministero non abbia ancora rilasciato l'autorizzazione (o l'eventuale diniego) all'alienazione, l'aggiudicazione si considererà provvisoria in quanto subordinata, *in primis*, al rilascio del citato atto. Nell'ipotesi in cui il Ministero non autorizzi l'alienazione del bene, all'aggiudicatario sarà tempestivamente restituita la somma versata a titolo di cauzione. In ogni caso, l'atto del Ministero di autorizzazione (o diniego) all'alienazione del bene verrà comunicato, non appena noto, dalla Curatela all'indirizzo pec dell'aggiudicatario e, in ogni caso, entro i sette giorni successivi dal termine di scadenza del procedimento amministrativo in carico al Ministero, ovvero entro il 21 febbraio 2026;
- Rilasciata l'autorizzazione all'alienazione da parte del Ministero e versato il saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, si procederà con immediatezza a stipulare l'atto di



trasferimento presso il Notaio dott. Manlio Pitzorno;



- **L'atto di trasferimento** rimane comunque **condizionato** all'eventuale **esercizio della prelazione** da parte degli Enti aventi diritto ai sensi dell'art. 60 e ss. del D.Lgs. 42/2004 (c.d. "Prelazione artistica"). La prelazione è esercitata entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della denuncia ex art. 59 D.Lgs 42/2004;
- La **denuncia di trasferimento** deve essere effettuata dall'aggiudicatario entro 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento nelle forme previste dall'art. 59 D.Lgs 42/04. Tuttavia, l'aggiudicatario può conferire l'incarico di formulare la *denuntiatio* alla Curatela fallimentare;
- In pendenza del termine prescritto per l'esercizio della prelazione, l'alienante non può effettuare la consegna dell'immobile;
- Qualora l'Ente avente diritto decida di giovarsi del diritto di prelazione, esso notificherà il provvedimento alla Curatela e all'aggiudicatario entro i suddetti termini di legge (60 gg.) e la proprietà del bene passerà all'Ente che ha esercitato la prelazione dalla data dell'ultima notifica. In tal caso, all'aggiudicatario sarà tempestivamente restituita la somma versata a titolo di cauzione e saldo prezzo;
- In caso di rinuncia, anche tacita, all'esercizio del diritto di prelazione nel termine di legge (60 gg.), le parti sottoscriveranno un **atto di accertamento** di tale **mancato esercizio di prelazione** presso il Notaio dott. Manilio Pitzorno e la proprietà del bene passerà definitivamente all'aggiudicatario. Le spese e i costi notarili per tale atto sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

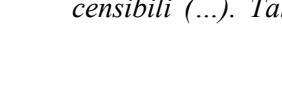


FRAZIONAMENTO DEL BENE COMUNE NON CENSIBILE

L'immobile in vendita confina con un cortile presente all'interno del maggiore complesso edilizio di proprietà del fallimento ubicato in Sassari tra la via Amendola, la via P. Taddei e la via Sant'Anna, formato da altre tre unità immobiliari (denominate edificio "San Vincenzo", edificio "Ex asilo" ed edificio "Sant'Anna"). L'accesso al cortile è possibile sia fronte strada, in corrispondenza dell'accesso carrabile in via P. Taddei, sia da ciascun immobile facente parte del complesso edilizio.



Nella nota tecnica dell'Ing. Pilo del 22 luglio 2025, alla quale integralmente si rinvia, si rileva che: in caso di *"alienazione del complesso immobiliare per lotti si porrà il problema di andare a suddividere il cortile interno del complesso edilizio. Questo risulta censito al N.C.E.U. di del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Sub 18. Il subalterno appartiene alla partita speciale catastale dei B.C.N.C., ovvero dei beni comuni non censibili (...). Tali beni sono così definiti in quanto, per la stessa natura, possiedono*



funzione di servizio agli ulteriori beni con categoria catastale diversa (in questo caso i subalterni che identificano i fabbricati di cui sopra). La potenziale suddivisione del B.C.N.C. dovrà seguire determinate regole catastali e consentirà di individuare delle parti del cortile che diventeranno di pertinenza e uso esclusivi di ognuno dei quattro fabbricati che compongono il complesso edilizio. La potenziale suddivisione del B.C.N.C. non segue regole tecniche prestabilite ma unicamente regole di proporzionalità e di buonsenso, anche dettate dalla conformazione stessa del cortile (che possiede diversi livelli altimetrici interni) e dai diversi accessi interni. La logica impostata ha portato lo scrivente a redigere un'ipotesi di frazionamento, da realizzarsi a cura e spese dei potenziali e futuri aggiudicatari, dettata dalle esigenze sopra esposte. Ad esito dei ragionamenti svolti lo scrivente ha elaborato una pianta del complesso edilizio che rappresenta la suddivisione proposta".

Alla luce di quanto sopra, posto che con il presente bando si effettua la vendita di un unico fabbricato (l'edificio "Santa Luisa") facente parte del maggior complesso edilizio, **l'aggiudicatario**, entro centoventi giorni dall'atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione, **si impegna ad effettuare, a sue spese, il frazionamento del cortile interno** (appartenente alla categoria catastale dei B.C.N.C.), secondo i criteri e le modalità illustrati nella nota tecnica dell'Ing. Pilo del 22 luglio 2025 alla quale si rimanda integralmente.

In ogni caso gli Organi della Procedura restano fin da ora esonerati da qualunque responsabilità a riguardo.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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, il mobilio, gli arredi, le dotazioni del lotto unico sono dettagliatamente descritti nella relazione dell'Ing. Gianmarco Pilo, cui si fa pieno ed integrale riferimento e meglio elencati **nell'allegato C.03** alla predetta perizia di stima delle dotazioni. I beni vengono venduti come risultanti dalla perizia dell'Ing. Gianmarco Pilo e trattandosi di beni soggetti a veloce obsolescenza, l'amministrazione fallimentare sarà esonerata da qualsiasi responsabilità in merito alla loro esistenza e consistenza alla data di aggiudicazione.

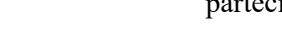
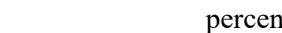
L'avviso di vendita, le perizie ed i correlativi allegati sono consultabili sui siti www.astegiudiziarie.it , www.sassari.astagiudiziaria.com e sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> . Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste alla Curatela al seguente indirizzo di posta elettronica certificata della procedura fallimentare f7.2023sassari@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 Notarile del 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 12 gennaio 2026**. Il deposito dell'offerta potrà avvenire presso il predetto Studio Notarile di Sassari, Viale Umberto n. 59-61, dal Lunedì al Giovedì, dalle ore 10.00 alle ore 12.00 del mattino o dalle ore 16.30 alle ore 18.30 della sera o il venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00. 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 redigarsi 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 compendio immobiliare (non sarà possibile intestare l'immobile 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 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, a pena di inefficacia;
- f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **comunque non superiore a centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente bando e delle perizie di stima dell'Ing. Gianmarco Pilo;
- h) l'espressa accettazione di tutte le condizioni ed i termini del presente Bando, ivi incluse le condizioni di vendita;

- **CHE** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato al "Fallimento n° 7/2023", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

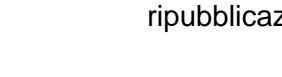
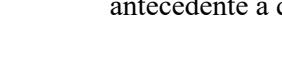
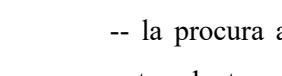
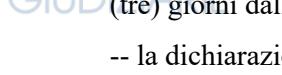
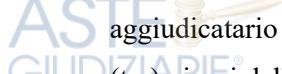
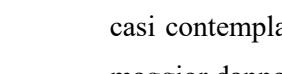
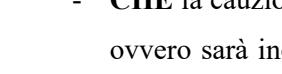
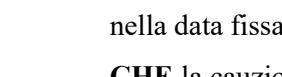
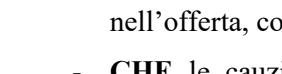
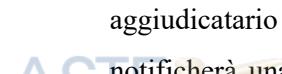
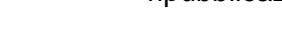
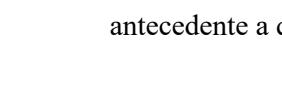
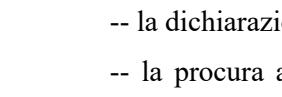
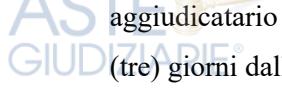
- **CHE l'offerta** presentata sarà **irrevocabile** ai sensi dell'art. 1329 c.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi nanti il Notaio, Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, il giorno 13 gennaio 2026, alle ore 16:00 ed a sottoscrivere il verbale di aggiudicazione. Nel caso in cui 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 raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo dell'offerente indicato nell'offerta, con spese a carico dell'offerente-aggiudicatario;

- **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;

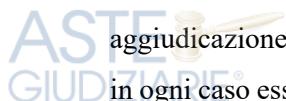




- **CHE le offerte saranno dichiarate inefficaci:**

- 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 bene 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** l'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come indicate nella perizia 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 del compendio immobiliare (spese e onorari notarili per la stipula del contratto di cessione, dell'atto di accertamento della condizione suspensiva, 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 dello Studio 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 120 (centoventi) giorni dalla data di





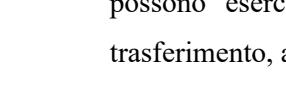
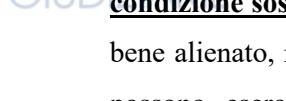
aggiudicazione. Se l'offerta non conterrà l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

Sarà possibile versare il saldo prezzo e costituire il fondo spese mediante disposizione di bonifico a credito sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare, aperto presso la Banco di Sardegna s.p.a., filiale di p.zza Castello , Sassari, IBAN: IT42F0101517200000070852167. In tal caso l'aggiudicatario, per comprovare l'avvenuto pagamento del saldo prezzo, depositerà a mani dello Studio del Notaio Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, 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 nello stesso termine 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 compravendita. L'importo delle spese, in funzione del prezzo definitivo di aggiudicazione, sarà comunicato dal Curatore dopo l'aggiudicazione a mezzo 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 al Curatore, alla pec del fallimento f7.2023sassari@pecfallimenti.it, nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione;

- **CHE** saranno del pari a carico dell'aggiudicatario i compensi dovuti per l'atto di compravendita notarile nonché per l'atto riconitivo dell'avveramento della condizione sulla prelazione e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, da versarsi nello stesso termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al 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, che avrà curato il verbale di aggiudicazione, solo dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale “fondo spese” dei costi, spese, onorari e diritti per l'atto notarile.

Si sottolinea che, ai sensi dell'art. 60 e segg. del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. Codice dei beni culturali, l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile è sottoposto alla condizione sospensiva rappresentata dalla facoltà di acquisto, in via di prelazione del bene alienato, riservata agli Enti aventi diritto (Ministero dei Beni culturali, ecc), che possono esercitarla entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di trasferimento, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.





La denuncia di trasferimento dell'immobile sottoposto a tutela va effettuata dall'aggiudicatario entro 30 (trenta) giorni dall'atto di vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà conferire l'incarico di formulare la *denuntiatio* alla Curatela.

Verrà quindi data comunicazione alle parti:

- della **rinuncia all'esercizio di prelazione** da parte del Ministero dei Beni culturali e, in tal caso, si procederà con il perfezionamento della stipula del contratto di compravendita dell'immobile mediante la sottoscrizione dell'**atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione** presso il Notaio dott. Manlio Pitzorno. Al termine di tale atto, 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

oppure

- dell'**esercizio della facoltà** da parte del Ministero dei beni culturali di acquistare in **via di prelazione** i beni culturali alienati e non sarà possibile procedere al perfezionamento della stipula del contratto di compravendita dell'immobile. In tal caso verrà restituito il prezzo di acquisto all'aggiudicatario, rimanendo comunque a suo carico le spese notarili.

- **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.

AVVISA

- **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;
- **CHE** la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;
- **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** trattandosi di una **vendita forzata**, la stessa non sarà 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/edilizi ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia– non potranno dar





luogo ad alcun risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'esistenza di eventuali vizi, difetti, difformità che implichino diversità tra la cosa venduta e quella consegnata, anche se incida sulla natura, sull'individualità, consistenza e destinazione di quest'ultima o che presenti difetti che le impediscono di assolvere alla sua funzione naturale o a quella concreta, o anche mancanza di qualità o altre difformità dei fabbricati, espressamente compresi i vizi o difformità urbanistici, edilizi, catastali, contabili, anche se comportassero la necessità di adeguare gli immobili e/o fabbricati - per qualsiasi motivo non considerati ed anche se occulti e, comunque, non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura fallimentare - non potranno dare luogo a nessuna risoluzione, a nessun risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo a base d'asta. La Curatela verrà espressamente esonerata dal produrre certificati di agibilità/abitabilità, di conformità.

- **CHE** beni aggiudicati saranno venduti liberi da **iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, trascrizioni pregiudizievoli;
- **CHE** i beni oggetto della vendita potrà essere visionati previa richiesta da inviare in forma scritta all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura Fallimentare f7.2023sassari@pecfallimenti.it ed alla presenza di un delegato del Curatore in giornate da convenirsi e comunque antecedenti di cinque giorni quella fissata per la vendita.



PUBBLICITA' LEGALE



La vendita sarà pubblicizzata come segue:

- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, <https://www.sassari.astagiudiziaria.com> della perizia 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/> della perizia 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 agli eventuali creditori ipotecari iscritti e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili;





Maggiori informazioni presso il Curatore Dott. Francesco Sotgiu, con Studio in Sassari,
Via Don Minzoni, 18 – telefono 079/2151063 int. 4 – e-mail:
francesco.sotgiu@studiosotgiu.com.

Pec della procedura fallimentare: f7.2023sassari@pecfallimenti.it

Sassari, 4 novembre 2025



IL CURATORE

(Dott. Francesco Sotgiu)

