

**BANDO DI GARA PER LA RACCOLTA DI OFFERTE MIGLIORATIVE DI QUELLA
PERVENUTA PER LA VENDITA DI UN LOTTO UNICO COSTITUITO DA FABBRICATO
UBICATO IN SASSARI**

Il presente documento ("Bando") ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della Procedura di Vendita di quanto infra descritto, ai sensi dell'art. 107, comma 1, l.f. ("Procedura di Vendita"), ed è finalizzato alla raccolta di offerte migliorative di quella già pervenuta presso la Curatela.

1 OGGETTO DELLA PROCEDURA DI GARA E DATI CATASTALI

1.1 Oggetto della vendita è la piena proprietà dell'immobile costituente il seguente lotto unico:

Appartamento in Sassari, via Giacomo Leopardi n. 8, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al foglio 72 particella 651, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani. L'immobile è ubicato al piano terra rialzato, è formato da un ingresso, uno studio, un soggiorno, una camera, un bagno e un cucinotto per una superficie complessiva di 62 mq.

Stato occupazionale: libero.

2. Il bene in vendita è in comproprietà, in ragione del 50%, con un soggetto terzo che ha espressamente autorizzato la vendita unitaria dell'immobile nelle forme previste dal seguente bando.

3. SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-EDILIZIA

3.1 Il Perito ha rilevato alcune difformità suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità. Si rimanda integralmente alla perizia di stima dell'Ing. Gianmarco PILO per ogni informazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto Unico Immobiliare e sulle modalità e sugli oneri per la regolarizzazione. In ogni caso gli Organi della Procedura restano fin da ora esonerati da qualunque responsabilità al riguardo. Pertanto, l'offerente, con la partecipazione alla vendita, dichiara di aver preso visione dell'elaborato peritale relativo ai beni immobili ricompresi nel lotto unico oggetto di vendita.

Il lotto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima dell'Ing. Gianmarco PILO.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. Rimane onerata altresì la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati 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.

Gli oneri reali per le esecuzioni degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 (Norme in materia ambientale) rimarranno a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.

4 TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E GARANZIE DA PRESENTARE

LOTTO	PREZZO BASE (in euro)	PREZZO MINIMO (in euro)	OFFERTE IN AUMENTO	DATA e ORA
UNICO	Euro 30.000,00 (pari all'offerta già pervenuta)	Euro 30.000,00 (pari all'offerta già pervenuta)	Euro 500,00	14.04.2026, ore 16:00

4.1 Per partecipare alla Procedura di Gara e formulare valida offerta ai sensi del Bando di Gara, l'offerente deve presentare presso lo Studio del Curatore fallimentare dott. Francesco Sotgiu in Sassari via don Minzoni n. 18, **entro e non oltre le ore 12 (dodici) del giorno 13.04.2026 un'offerta** (di seguito **Offerta**) che a pena di inammissibilità deve:

- I. avere ad oggetto il Lotto Unico, come esattamente individuato nel presente Bando di Gara, alle condizioni di fatto e di diritto ivi previste;
- II. l'offerta deve riportare chiaramente il valore offerto per il Lotto Unico, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo come sopra indicato;
- III. essere segreta e quindi essere contenuta in un plico chiuso e sigillato, senza timbri o segni di riconoscimento con la sola indicazione del numero della presente procedura (Fall. 7/2023);
- IV. vedere indicati se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico, indirizzo pec dell'offerente da utilizzarsi per le

comunicazioni del Curatore; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità;

V. vedere indicati se l'offerente è persona giuridica: i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando copia di un documento d'identità in corso di validità) la ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale, indirizzo pec (allegando copia di visura camerale) da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore;

VI. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente Bando e dei suoi Allegati, in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;

VII. l'espressa accettazione di tutte le condizioni ed i termini del presente Bando, ivi incluse le Condizioni di Vendita di cui al presente Bando;

VIII. impegno a versare il saldo prezzo entro il 60° giorno successivo alla data di comunicazione dell'Aggiudicazione provvisoria;

IX. l'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da euro 16,00;

X. l'offerta dovrà essere siglata in ogni sua parte (compresi gli Allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente e/o da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente;

XI. contenere espressa dichiarazione di impegno al rispetto di tutte le norme e vincoli che regolano, ove applicabili, la presente vendita immobiliare;

XII. vedere allegato assegno circolare non trasferibile emesso da banca di diritto italiano ed intestato al "Fallimento n. 7/2023" di importo non inferiore al 10% del prezzo complessivamente offerto, a titolo di cauzione;

4.2 Sono legittimati a presentare un'Offerta coloro i quali presentano i seguenti requisiti soggettivi:

- persone fisiche italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani o esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza; e
- i soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'offerta in stato di liquidazione o sottoposti a procedura concorsuali o a qualunque altra procedura o strumento di ristrutturazione che denotino lo stato di crisi, di insolvenza o la cessazione dell'attività; e
- i soggetti che non provengano da Stati o Territori ricompresi nelle c.d. "black list" stabilite dal Decreto 30 marzo 2015 – Modifica del decreto 21 novembre 2001, recante individuazione degli Stati o territori a regime fiscale privilegiato di cui all'art. 127 bis comma 4 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi e dal Decreto del 27 aprile 2015 – Modifica del Decreto 23 gennaio 2002, recante ineducibilità delle spese e degli altri componenti negativi derivanti da operazioni intercorse con imprese domiciliate in Stati o territori aventi regime fiscale agevolato, e s.m.i.;

4.3 La consegna della busta contenente l'Offerta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Curatore ove, per qualunque motivo, la busta contenente l'Offerta non sia depositata entro il previsto termine di cui all'art. 4.1.

4.4 Non verranno prese in considerazione buste contenenti l'Offerta che pervengano dopo la scadenza del predetto termine di cui all'art. 4.1.

4.5 L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'Offerta dovrà essere tradotto in lingua italiana e munito di asseverazione ai sensi di legge. Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di eventuali ulteriori successive comunicazioni.

4.6 Con il deposito dell'offerta viene riconosciuto il diritto del Fallimento di trattenere a titolo di penale le somme versate per la cauzione, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno per il caso di inadempimento del soggetto che – a mente di quanto verrà detto all'art. 5 - sarà identificato quale Aggiudicatario Definitivo.

5 OPERAZIONI DI VENDITA

5.1 L'apertura delle buste contenenti le offerte avanti il Curatore è fissata per il giorno **14.04.2026** alle ore **16,00** presso lo Studio Sotgiu in Sassari via Don Minzoni 18.

5.2 In tale occasione, il Curatore valuterà l'ammissibilità delle Offerte pervenute ai sensi del Bando di Gara, escludendo quelle che non risulteranno rispettare i requisiti ivi indicati (in seguito **Offerte Valide**).

5.3 Nel caso in cui non pervengano offerte migliorative di quella già agli atti del fallimento, tale offerta già pervenuta sarà senz'altro accolta ed il Lotto Unico aggiudicato.

5.4 In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del migliore offerente, alla Gara potranno partecipare, oltre all'offerente, solo coloro i quali abbiano presentato Offerte Valide.

5.5 In caso di mancata adesione alla gara, il Curatore aggiudicherà al soggetto che ha presentato l'offerta più alta.

5.6 La Gara si svolgerà dinanzi al Curatore.

5.7 Il Curatore avrà la facoltà di risolvere seduta stante eventuali questioni dovessero insorgere durante la Gara.

5.8 La Gara avverrà con rilanci del prezzo base con aumenti per l'importo minimo stabilito nel presente Bando di Gara e non sarà considerato rilancio valido il semplice allineamento al rilancio dell'altro offerente.

5.9 Il Curatore dichiarerà "Aggiudicatario Provvisorio" il soggetto che avrà effettuato l'ultimo rilancio e le cauzioni versate dagli Offerenti non prescelti verranno immediatamente restituite, senza che gli offerenti non prescelti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi sulle somme oggetto di cauzione, mentre le cauzioni versate dall'Aggiudicatario Provvisorio verranno trattenute dalla Procedura ed imputate in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto di cessione.

5.10 La Procedura si riserva la possibilità di sospendere la vendita ove nei dieci giorni successivi all'asta pervenga una "Proposta migliorativa" almeno pari al prezzo di aggiudicazione (provvisoria) maggiorato del 10%. I "dieci giorni" decorreranno dalla data dell'asta.

5.11 La "Proposta migliorativa" – effettuata secondo le condizioni di vendita e secondo le modalità di presentazione delle Offerte dettate dal presente Avviso di Vendita – dovrà essere accompagnata da un assegno circolare a cauzione, pari al 10% dell'importo contenuto nella Proposta medesima.

5.12 In caso di scioglimento positivo della riserva, verrà indetta una nuova gara a cui potranno partecipare gli Originari Offerenti (tra questi anche l'Aggiudicatario Provvisorio) e il Proponente in aumento. All'esito di quest'ultima gara l'aggiudicazione verrà dichiarata definitiva.

5.13 Il versamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato entro il 60° giorno successivo alla data di comunicazione dell'Aggiudicazione definitiva.

5.14 In caso di mancato versamento del prezzo di aggiudicazione alla scadenza fissata, l'Aggiudicatario inadempiente sarà considerato decaduto dall'assegnazione e la somma versata a titolo di cauzione verrà trattenuta dal Fallimento a titolo di penalità, salvo il diritto per la procedura al risarcimento del maggior danno.

5.15 Il Curatore, il comproprietario e il soggetto risultato Acquirente Definitivo provvederanno quindi a sottoscrivere, presso il Notaio dott. Manlio Pitzorno in Sassari, il contratto definitivo di cessione, nella data individuata dalla Curatela, a spese integrali dell'acquirente (a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese notarili, imposte, tasse, compensi notarili, APE, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ecc).

6 CLAUSOLE GENERALI

6.1 Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione della documentazione allegata al presente Bando e riferita al Lotto Unico posto in vendita e oggetto della Procedura di Gara. Il Curatore ed i suoi ausiliari, i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal Codice Civile in materia) non sono in alcun modo responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o dei documenti forniti che, ciascun interessato ha l'onere di verificare.

6.2 Il Giudice Delegato si riserva in qualsiasi momento la facoltà di sospendere e/o revocare la Procedura di Gara e/o il presente decreto, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti individuati e/o terzi in genere.

6.3 La pubblicazione del decreto del Giudice Delegato che ha disposto la Procedura di Gara (compreso il presente Bando di Gara) e/o la ricezione di Offerte non comportano per il Fallimento alcun obbligo o impegno a contrarre.

6.4 Le scelte del Curatore (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura) saranno insindacabili da parte degli offerenti, che con la presentazione dell'Offerta accettano integralmente le previsioni ed il contenuto del decreto del Giudice Delegato che ha disposto la presente Gara e del Bando di Gara medesimo.

6.5 Il Curatore si riserva di sospendere e/o interrompere la presente procedura di gara sino a 24 ore prima della data indicata all'art. 4.1, depositando nel medesimo termine idonea informativa in tal senso presso la Cancelleria del Tribunale, per la presentazione delle offerte ove sopraggiungano circostanze e/o accadimenti che lo rendano opportuno senza che da ciò possa conseguire alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo ad alcuno.

7 CONDIZIONI DI VENDITA DEL LOTTO IMMOBILIARE

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

7.1 I beni immobili ricompresi nel Lotto Unico verranno trasferiti secondo la clausola di c.d. “visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non assumendo la Procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troveranno i beni al momento della vendita e non rilasciando la Procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso, con esonero della Procedura dalla garanzia per evizione in quanto beni di terzi, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza dei beni, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni immobili stessi a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;

7.2 inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente ai beni ricompresi nel Lotto Unico Immobiliare oggetto della presente vendita. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità, intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;

7.3 l'acquirente accetta incondizionatamente i beni immobili oggetto della presente vendita, assumendosi ogni rischio. Pertanto, nel caso in cui i beni stessi dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi, l'acquirente:

- rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita; e
- s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni oggetto della vendita.

8 INFORMAZIONI

8.1 Richieste di informazioni potranno essere formulate inviando apposita richiesta a mezzo PEC al seguente indirizzo: f7.2023sassari@pecfallimenti.it o a mezzo mail all'indirizzo francesco.sotgiu@studiosotgiu.com.

9 PUBBLICITA'

9.1 il presente Bando di Gara dovrà essere affisso sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sul sito internet sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito www.sassari.astagiudiziaria.com il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

9.2 copia del presente avviso di vendita sarà notificato agli eventuali creditori ipotecari iscritti e ai creditori aventi privilegio speciale sugli immobili.

Sassari, 02.03.2026

Il Curatore
(Dott. Francesco Sotgiu)