



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 le perizie di stima redatte dal Tecnico, Ing. Gianmarco Pilo;
- visto l'articolo 107 della legge fallimentare;

AVVISA

che il giorno **9 giugno 2026** alle **ore 16:00** e seguenti, presso lo Studio Notarile del Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59, si procederà alla vendita dei seguenti **lotti immobiliari, facenti parte del maggior complesso edilizio** ubicato nel Comune di Sassari, nell'isolato compreso tra la via Padre Giovanni Serafino Taddei, la via Giovanni Maria Angioy, la via Sant'Anna e la via Giovanni Amendola, meglio descritti nel prosieguo:

LOTTO 1: 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. 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, con conseguente applicazione di vincoli di tutela in accordo con la normativa vigente in materia di beni culturali. Sono ricompresi nella vendita anche i beni mobili presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Prezzo base e offerta minima: euro 933.362,50 di cui euro 884.698,98 per l'unità immobiliare ed euro 48.663,52 per i mobili.

Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00.

Stato occupazionale: libero

LOTTO 2: piena proprietà di un fabbricato pluripiano ubicato in Sassari, Via Sant'Anna n. 34, avente consistenza di circa 10.339 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 15 categoria B/1. L'immobile è composto da un unico corpo fabbrica e si sviluppa su cinque piani fuori terra. Precedentemente utilizzato, per parte della sua estensione, come casa di riposo. 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. Sono ricompresi nella vendita anche i beni mobili presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Prezzo base e offerta minima: euro 1.045.483,83 di cui euro 1.014.555,33 per l'unità immobiliare ed euro 30.928,50 per i mobili.

Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00.

Stato occupazionale: libero

LOTTO 3: piena proprietà di un fabbricato ubicato in Sassari, Via Taddei n. 3, avente consistenza di circa 1.667,00 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 162, Subalterno 16 categoria B/5. L'immobile è composto da un solo piano fuori terra e dunque si sviluppa interamente al piano terreno. 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. Sono ricompresi nella vendita anche i beni mobili presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Prezzo base e offerta minima: euro 255.871,54 di cui euro 253.383,54 per l'unità immobiliare ed euro 2.488,00 per i mobili.

Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00.

Stato occupazionale: libero

LOTTO 4: piena proprietà di un fabbricato pluripiano ubicato in Sassari, Via Taddei n. 5, avente consistenza di circa 4.323,00 mq, censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al

Foglio 109, Particella 162, Subalterno 17 categoria B/1. L'immobile è composto da sei piani fuori terra. È confinante, nel lato nord/ovest, 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. Sono ricompresi nella vendita anche i beni mobili presenti all'interno dell'unità immobiliare.

Prezzo base e offerta minima: euro 737.532,64 di cui euro 737.012,64 per l'unità immobiliare ed euro 520,00 per i mobili.

Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00.

Stato occupazionale: libero

Custodia: la custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari. Le **richieste di visita** degli immobili dovranno essere formulate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ovvero contattando direttamente il custode giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari – che provvederà alla fissazione degli appuntamenti, telefono 079260228.

PRECISAZIONI IN ORDINE ALLA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE PER LOTTO UNICO E/O LOTTI DISTINTI

Nel presente esperimento di vendita è ammessa la presentazione di offerte sia per l'acquisto dell'intero compendio immobiliare (lotto unico) sia per l'acquisto dei singoli lotti. **La procedura privilegerà, in via prioritaria, le offerte aventi ad oggetto il lotto unico.** Tuttavia, qualora non pervengano offerte per il lotto unico ovvero qualora la combinazione delle offerte relative ai singoli lotti consenta un realizzo complessivo superiore rispetto all'offerta presentata per il lotto unico, la procedura si riserva di procedere all'aggiudicazione dei singoli lotti ai rispettivi offerenti. Resta in ogni caso riservata alla procedura ogni valutazione finale in ordine alla modalità di aggiudicazione più conveniente per la massa dei creditori, sulla base del miglior realizzo complessivo.

PRECISAZIONI LOTTO N. 1: VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE

Con Decreto n. 1510 del 12 settembre 2025, emesso dal Ministero della Cultura – Dipartimento per la Tutela del Patrimonio Culturale, l'immobile di cui al lotto n. 1 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), con conseguente applicazione dei vincoli di tutela previsti dalla citata normativa.

L'alienazione del bene è stata autorizzata dal Ministero della Cultura – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Sardegna – con provvedimento prot. n. 62 del

Pagina 3

3 dicembre 2025. Con il citato provvedimento sono state poste a carico dell'acquirente le seguenti **prescrizioni** e condizioni, che si riportano integralmente:

- *“Vengano conservate inalterate le caratteristiche di pregio dell'edificio, così come descritte dal D.D.G. n. 15100 del 12.09.2025, e venga salvaguardato il decoro dell'immobile e delle aree di pertinenza.*
- *La destinazione d'uso dovrà essere compatibile con la natura culturale del bene.*
- *In ogni caso i progetti esecutivi delle opere di qualunque genere che si intendessero eseguire sull'immobile dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza ABAP, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.; i progetti dovranno essere redatti e le opere dovranno essere dirette da Architetto regolarmente iscritto all'Albo professionale ed eseguite da imprese qualificate ai sensi della normativa vigente.”*

Resta ferma la facoltà di esercizio del diritto di prelazione in favore degli Enti aventi diritto ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

L'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile è pertanto sottoposto alla condizione sospensiva connessa all'eventuale esercizio del **diritto di prelazione** da parte degli Enti competenti, i quali potranno esercitare tale facoltà entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di trasferimento, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

La denuncia di trasferimento prevista dall'art. 59 del D.Lgs. 42/2004 sarà effettuata dall'aggiudicatario entro 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'atto di trasferimento. In alternativa, l'aggiudicatario potrà conferire alla Curatela incarico di provvedere alla relativa *denuntiatio*.

In caso di rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti aventi diritto, si procederà al perfezionamento del trasferimento della proprietà mediante sottoscrizione dell'atto di accertamento del mancato esercizio della prelazione presso il Notaio della procedura, dott. Manlio Pitzorno. Da tale momento decorreranno gli effetti giuridici della vendita e saranno posti a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e i rischi relativi al bene trasferito.

Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti aventi titolo, non si procederà al perfezionamento del trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario. In tal caso, il prezzo versato sarà restituito all'aggiudicatario, restando a suo carico le spese notarili eventualmente sostenute.

PRECISAZIONI LOTTO N. 4: CONTRATTI PENDENTI

Una porzione del lastrico solare dell'immobile descritto al lotto n. 4, nonché una porzione della relativa area pertinenziale, risultano concesse in locazione a terzi in forza di due

Pagina 4

contratti di locazione ad uso non abitativo. Le porzioni oggetto di locazione sono utilizzate dai conduttori per l'installazione e la gestione di due infrastrutture per la telefonia mobile (antenne).

I contratti risultano attualmente pendenti e presentano scadenza in data 04.06.2032 e 07.05.2029, con canoni annui pari, rispettivamente, ad euro 7.668,00 ed euro 12.464,00.

Detti contratti saranno trasferiti all'acquirente unitamente all'immobile ai sensi dell'art. 2923 c.c., con conseguente subentro dell'aggiudicatario nella posizione contrattuale del locatore.

L'aggiudicatario subentrerà pertanto nei diritti e negli obblighi derivanti dai suddetti contratti a far data dal trasferimento della proprietà. La partecipazione alla procedura competitiva implica integrale conoscenza ed accettazione dei suddetti rapporti locativi, con espressa rinuncia a qualsiasi contestazione nei confronti della procedura in ordine alla loro esistenza, validità ed opponibilità.

PRECISAZIONI IN IPOTESI DI ACQUISTO PER SINGOLI LOTTI:

FRAZIONAMENTO DEL BENE COMUNE NON CENSIBILE

Il complesso edilizio oggetto di cessione è composto da quattro unità immobiliari, distinte ai lotti n. 1, 2, 3 e 4 e denominate convenzionalmente "Santa Luisa", "Sant'Anna", "Ex Asilo" e "San Vincenzo".

Tutti i suddetti fabbricati confinano con un cortile interno classificato catastalmente come bene comune non censibile (B.C.N.C.), distinto al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, mappale 162, subalterno 18. L'accesso al cortile è possibile sia dalla pubblica via, tramite l'accesso carrabile sito in via P. Taddei n. 1, sia direttamente da ciascun immobile facente parte del complesso edilizio.

Nell'ipotesi in cui i quattro fabbricati venissero acquistati da soggetti distinti, si renderebbe necessario procedere al successivo frazionamento e alla regolamentazione delle porzioni del predetto cortile interno.

A tal fine, in data 22 luglio 2025 il CTU Ing. Gianmarco Pilo ha redatto apposita nota tecnica, nella quale sono illustrate le modalità di una eventuale futura ripartizione del cortile interno, proporzionata alla volumetria dei quattro fabbricati di proprietà del fallimento, alla quale integralmente si rinvia.

In caso di aggiudicazione dei fabbricati a soggetti diversi, ciascun aggiudicatario si impegna a procedere, a propria cura e spese, entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, al frazionamento catastale e alla regolamentazione delle porzioni del cortile interno (B.C.N.C.), secondo i criteri e le modalità indicati nella citata nota tecnica redatta dall'Ing. Pilo in data 22 luglio 2025.

Gli organi della procedura restano sin d'ora espressamente esonerati da ogni responsabilità in ordine alle operazioni di frazionamento e alla successiva regolamentazione dei rapporti tra i proprietari delle diverse unità immobiliari.

Le eventuali attività tecniche e amministrative necessarie al frazionamento e alla regolamentazione del cortile interno non costituiscono condizione della vendita e non incidono sulla validità ed efficacia dell'aggiudicazione.

CLAUSOLE GENERALI

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.

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. 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.

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.

Il Curatore si riserva di sospendere e/o interrompere la presente procedura di gara sino a 24 ore prima della data della vendita, 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.

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.

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 o dei singoli lotti sono dettagliatamente descritti nelle relazioni dell'Ing. Gianmarco Pilo, cui si fa pieno ed integrale riferimento e meglio elencati negli allegati alle predette perizie 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.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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**, in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e cioè **entro le ore 12:00 del 8 giugno 2026**. Il deposito dell'offerta potrà avvenire presso il predetto Studio Notarile di Sassari, Viale Umberto n. 59, 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 redigersi 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, possiede 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, delle perizie di stima dell'Ing. Gianmarco Pilo nonché dei contratti di locazione pendenti;
- 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, il giorno 9 giugno 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 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** gli immobili sono postio in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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 sospensiva, 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, 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, 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'eventuale atto ricognitivo dell'avveramento della condizione sulla prelazione e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, da versarsi alla data dell'atto secondo le modalità stabilite dal Notaio della procedura 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.
- **CHE** con riferimento al **lotto n. 1**, 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 implicino 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** 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.
- **CHE** beni aggiudicati saranno venduti liberi da **iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, trascrizioni pregiudizievoli;

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, <http://www.sassari.astagiudiziaria.com>;

<http://www.ivgsassari.com/>; <http://www.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;

INFORMAZIONI

La custodia degli immobili è affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari. Le **richieste di visita** degli immobili dovranno essere formulate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ovvero contattando direttamente il custode giudiziario – Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari – che provvederà alla fissazione degli appuntamenti, telefono 079260228.

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, 17 marzo 2026

IL CURATORE
(Dott. Francesco Sotgiu)