

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Fallimento

Sede in Cagliari - Codice fiscale

VENDITA COMPETITIVA TRAMITE LA RICERCA DI OFFERTE MIGLIORATIVE DI
QUELLA GIÀ PERVENUTA PER LA VENDITA DI TERRENI UBICATI IN SASSARI -
PRIVI DI VOLUMETRIA URBANISTICA REALIZZABILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Signor Giudice Delegato dott. Bruno Malagoli,

i sottoscritti, dott. Carlo Cappellacci e dott. Giuseppe Aste,

nominati Curatori del fallimento sopraccitato con decreto del Tribunale di
Cagliari del 18 maggio 2009,

premesse

- che facevano parte dell'attivo di pertinenza del fallimento della società
diversi immobili siti in Sassari, località
Baddimanna, tra i quali erano compresi numerosi appartamenti e relative
pertinenze cedute dall'Amministrazione fallimentare in lotti distinti, oltreché i
seguenti lotti come di seguito individuati:

- villetta bifamiliare, non ancora censita al N.C.E.U., edificata su area di
complessive ARE 23,39 distinta al N.C.T. al foglio 55, mappali 455- 456
- 248 - 251 - 260 - 261, composta da due appartamenti, uno da mq
122,32 al piano terra ed uno di mq 226,50 (di cui mq 104,10 al piano
terra e mq 122,40 al primo piano), con mq 119,04 di ballatoi e mq
1.993,24 di giardino di pertinenza;

- quattro palazzine al rustico e una di cui esistono solo le fondazioni,
edificati su area censita al N.C.T. al foglio 55, mappali 226-227-246-247-
243-244-234-235 di complessive ARE 82,24 e per una volumetria
edificabile di mc 15.520; lotti da edificare non ancora convenzionati,
compresi nel piano di lottizzazione ed identificati come 3B-3C-3D,
distinti al N.C.T. al foglio 55, mappali 417-418-419-241-236-237-238-

239-240-16 per una superficie totale di mq 7.880, con possibilità di edificare mc 19.900; terreni relativi agli standard urbanistici da cedere all'amministrazione comunale di Sassari, distinti al N.C.T. foglio 55, mappali 18-19-64-228-233-245-250-258-461-462-466 per una superficie totale di mq 43.440; aree ricadenti fuori del P.d.L. di cui al N.C.T. al foglio 55, mappali 35-204-205-206, per una superficie totale di mq 3.009;

- che il patrimonio immobiliare della fallita sito nel comune di Sassari risultava meglio descritto nella relazione del perito d'ufficio, Ing. Giuseppe BELLA, risalente all'anno 1997;
- che tutti i lotti sopra indicati, ivi compresi quelli riferiti alla villetta bifamiliare ed ai rustici delle palazzine, sono stati ceduti dall'Amministrazione fallimentare, previa effettuazione degli esperimenti di vendita competitivi;
- che, allo stato, la procedura fallimentare si trova nella fase di chiusura, essendo stato già approvato il Rendiconto redatto ai sensi dell'art. 116 L.F.;
- che, nelle more del deposito del Progetto di Ripartizione Finale, gli scriventi Curatori sono stati contattati dal dott. Giuseppe Sotgiu, Commercialista con Studio in Sassari, il quale, per conto della società [REDACTED] con sede in Sassari, nella via Rockefeller, n. 33, codice fiscale e partita iva n. 00273250902, ha richiesto informazioni con riguardo ad alcuni terreni ricompresi tra quelli oggetto della originaria lottizzazione cosiddetta di "Sassari II - località Baddimanna", di pertinenza della fallita [REDACTED];
- che, a seguito della richiesta pervenuta e delle verifiche effettuate anche con l'ausilio dell'ing. Gianmarco PILO, con studio in Cagliari, cui gli scriventi si sono informalmente rivolti per ottenere un primo supporto tecnico, la società [REDACTED] in data 13.01.2025, ha trasmesso alla casella di Posta Elettronica Certificata del Fallimento un'offerta irrevocabile di acquisto

avente ad oggetto alcuni dei terreni siti in Sassari, ancora intestati alla fallita e facenti parte della già menzionata lottizzazione;

- che, in particolare, la società [REDACTED] si è proposta di acquistare dalla procedura fallimentare i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Sassari al Foglio 55, Particelle 457, 458, 459 e 259, interamente, e, previo frazionamento, le porzioni delle Particelle 460, 463 e 249, indicate nella planimetria allegata all'offerta di acquisto;
- che i già menzionati terreni sono confinanti con le aree sulle quali sono stati realizzati dalla fallita *in bonis* la villetta bifamiliare ed i rustici delle palazzine sopra citate e, dagli accertamenti già effettuati con l'ausilio dell'ing. Gianmarco PILO, risultano ancora di proprietà della fallita;
- che l'offerta della società [REDACTED] è stata formulata per l'importo complessivo di euro 30.000,00, oltre tutte le spese, oneri e costi derivanti dal trasferimento, con la espressa precisazione:
 - che l'offerta è irrevocabile;
 - che l'offerente si è impegnato a versare, entro e non oltre cinque giorni dalla richiesta del fallimento e sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare, una cauzione pari al 10 % del prezzo offerto (euro 3.000,00);
 - che l'offerente si è impegnato a versare, entro trenta giorni dall'aggiudicazione il saldo prezzo, nonché gli oneri tributari conseguenti alla vendita, i compensi dovuti per l'atto di trasferimento notarile e per la sua trascrizione;
 - che l'offerente ha manifestato la sua volontà a partecipare all'eventuale gara che dovesse essere indetta dal fallimento ad esito della raccolta di offerte migliorative;
- che l'offerta pervenuta appare conveniente per la massa dei creditori, anche solo considerando che per i già menzionati terreni, inedificabili, gli scriventi

Curatori erano in procinto di presentare alla S.V. istanza per procedere alla derelizione degli stessi;

- che in data 23/02/2025 la S.V. Ill.ma nominava l'ing. Gianmarco PILO quale CTU della procedura perché provvedesse all'aggiornamento della perizia agli atti del fallimento, a suo tempo redatta dall'ing. Giuseppe BELLA, con particolare riferimento:

- all'attuale situazione urbanistica delle suddette aree;
- ad una quantificazione degli oneri necessari per introdurre in catasto i

frazionamenti conseguenti all'offerta pervenuta, riferita per alcune particelle a porzioni delle stesse;

- alla conseguente individuazione di quali particelle residuerebbero una volta disposta l'aggiudicazione dei menzionati terreni, ciò al fine di procedere con la derelizione delle stesse in vista della chiusura del fallimento;

- che l'ing. Gianmarco PILO ha licenziato la consulenza tecnica di stima in data 14/03/2025 (allegato 1), nella quale viene individuato un valore di stima complessivo pari a euro 28.260,00, importo già al netto degli oneri necessari alle bonifiche catastali, quantificati dal consulente in euro 4.000,00, oltre accessori di legge;

- che, in particolare, l'ing. Gianmarco Pilo, in risposta al quesito concernente l'individuazione di quali particelle residuerebbero una volta disposta l'aggiudicazione di terreni di cui all'offerta pervenuta, ha individuato le particelle di seguito indicate, con la precisazione che le stesse << .. risultano, allo stato attuale, erroneamente ancora catastalmente intestati alla ditta fallita. Allo stato attuale non hanno un uso diverso da quello rilevabile sui luoghi e non possiedono alternativa ad esso. Non possono essere trasformati in alcunché e non possono essere riportati allo stato originario. Per tale ragione lo scrivente estromette dalle seguenti valutazioni economiche relative

al valore di mercato dei terreni facenti parte della massa immobiliare in capo alla ditta fallita i terreni ricompresi nelle particelle riportate all'interno della tabella di cui sopra.>>:

- **Immobile 1:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 229, Superficie 132,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo a meno di completamento delle opere di urbanizzazione generali.;

- **Immobile 4:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 451, Superficie 40,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via.;

- **Immobile 10:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 465, Superficie 49,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via.;

- **Immobile 11:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 467, Superficie 51,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte

di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

- **Immobile 12:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 469, Superficie 1,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via.

- **Immobile 13:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 470, Superficie 27,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

- **Immobile 14:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 471, Superficie 8,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

- **Immobile 15:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 473, Superficie 155,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente è occupato da una parte

ASTE GIUDIZIARIE® di via carrabile; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo ed erroneamente intestato catastalmente alla ditta fallita facendo parte della pubblica via;

- che, viceversa, l'ing. Gianmarco Pilo ha individuato come cedibili, procedendo alla relativa stima, i terreni di seguito indicati, precisando che gli stessi <<...ricadono all'interno delle aree attualmente prive di utilizzazione ma con una spiccata attitudine alla trasformazione come pertinenza all'attività abitativa...>>:

ASTE GIUDIZIARIE® - **Immobile 2:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 249, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 11,00 mq, Reddito dominicale € 0,03 (Lire 55), Reddito agrario € 0,02 (Lire 44). L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo a meno di completamento delle opere di urbanizzazione generali;

ASTE GIUDIZIARIE® - **Immobile 3:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 259, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 140,00 mq, Reddito dominicale € 0,29, Reddito agrario € 0,29. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

ASTE GIUDIZIARIE® - **Immobile 5:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 457, Qualità Area Rurale, Superficie 16,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente

inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

- **Immobile 6:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 458, Qualità Area Rurale, Superficie 14,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

- **Immobile 7:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 459, Qualità Area Rurale, Superficie 26,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

- **Immobile 8:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 460, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 1.804,00 mq, Reddito dominicale € 3,73, Reddito agrario € 3,73. L'immobile è ubicato tra la via Saragat e la via Pertini, e rappresenta una parte del verde della lottizzazione originaria, attualmente accessibile dalla strada e parzialmente recintato; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

- **Immobile 9:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 463, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 471,00 mq, Reddito dominicale € 0,97, Reddito

ASTE GIUDIZIARIE agrario € 0,97. L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta una parte del verde della lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile dalla strada e intercluso tra le diverse costruzioni, parzialmente recintato; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

- che, a parere dei sottoscritti Curatori, si può procedere alla raccolta di offerte migliorative per la vendita dei su indicati terreni (immobili identificati nella perizia di stima dell'ing. Gianmarco PILO con i numeri 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 9) mediante procedura competitiva secondo le modalità indicate nell'allegato "Avviso di Vendita" e secondo l'allegato "Bando di Vendita", previa loro pubblicazione, unitamente alle perizie di stima redatte dall'ing. Giuseppe BELLA e dall'ing. Gianmarco PILO, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Aste Giudiziarie.it e sulla data room del Portale dei fallimenti di Cagliari; tutto ciò premesso e considerato,

chiedono

che la S.V. Ill.ma autorizzi gli scriventi Curatori alla raccolta di offerte migliorative per la vendita degli immobili identificati nella perizia di stima dell'ing. Gianmarco PILO con i numeri 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 9, con effettuazione di gara per la loro vendita, in caso di più offerte, come regolamentata nell'allegato "Bando di vendita", previa pubblicazione dell'allegato avviso di vendita, del bando di vendita e delle perizie di stima redatte dall'ing. Giuseppe BELLA e dall'ing. Gianmarco PILO, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Aste Giudiziarie.it e sulla data room del Portale dei fallimenti di Cagliari.

Con osservanza.

Cagliari, 2 maggio 2025

Il Curatore

dott. Carlo Cappellacci

Il Curatore

dott. Giuseppe Aste

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Sede in Cagliari - Codice fiscale

----0----

Il Giudice Delegato

- letta l'istanza che precede,
- visti gli articoli 105 e 108 L.F.

autorizza

la raccolta di offerte migliorative di quella pervenuta e la vendita dei seguenti beni formanti un **unico lotto**, secondo le modalità indicate nel Bando di Vendita allegato all'istanza dei Curatori:

- **Immobile 2:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 249, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 11,00 mq, Reddito dominicale € 0,03 (Lire 55), Reddito agrario € 0,02 (Lire 44). L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta privo di potenziale futuro utilizzo a meno di completamento delle opere di urbanizzazione generali;
- **Immobile 3:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 259, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 140,00 mq, Reddito dominicale € 0,29, Reddito agrario € 0,29. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

• **Immobile 5:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 457, Qualità Area Rurale, Superficie 16,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

• **Immobile 6:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 458, Qualità Area Rurale, Superficie 14,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

• **Immobile 7:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 459, Qualità Area Rurale, Superficie 26,00 mq. L'immobile è ubicato sulla via Pertini e rappresenta un reliquato della viabilità di lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile ed intercluso tra le diverse costruzioni; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

• **Immobile 8:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 460, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 1.804,00 mq, Reddito dominicale € 3,73, Reddito agrario € 3,73. L'immobile è ubicato tra la via Saragat e la via Pertini, e rappresenta una parte del verde della lottizzazione originaria, attualmente accessibile dalla strada e parzialmente recintato; l'immobile risulta dotato di potenziale futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;

• **Immobile 9:** costituito da un terreno, censito al N.C.T. del Comune di Sassari, Sezione Agro - Foglio 55 - Particella 463, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 471,00 mq, Reddito dominicale € 0,97, Reddito agrario € 0,97.

L'immobile è ubicato sulla via Saragat e rappresenta una parte del verde della
lottizzazione originaria, attualmente inaccessibile dalla strada e intercluso tra le
diverse costruzioni, parzialmente recintato; l'immobile risulta dotato di potenziale
futuro utilizzo come spazio verde da annettersi ad una delle proprietà confinanti;
secondo il bando di vendita allegato all'istanza che precede previa pubblicazione
del bando, del regolamento della vendita e della perizia estimativa sul portale
delle vendite pubbliche, sul sito Aste Giudiziarie.it e la data room del portale
fallimenti Cagliari.

La presente autorizzazione alla vendita sarà notificata a mezzo pec ai creditori
ammessi al passivo con diritto di prelazione ipotecaria.

Cagliari, _____

Il Giudice Delegato

(Dott. Bruno Malagoli)