

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logodoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlo.cappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 26/2016: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonia PALOMBELLA

Collegio dei Curatori: Dott. Carlo CAPPELLACCI, Avv. Mario RAVINALE,

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO

OGGETTO: Istanza di autorizzazione a dare corso alle procedure competitive di vendita dei Lotti nn. 1-23 ricompresi nelle Torri 1, 2 e 4, ubicate nel complesso edilizio del Geovillage e al pagamento del preventivo formulato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per dare corso agli adempimenti pubblicitari relativi al primo esperimento di vendita.

Illustrissimo Giudice Delegato,

i sottoscritti Carlo CAPPELLACCI, Mario RAVINALE, Luciano Matteo QUATTROCCHIO, Curatori del Fallimento della società [REDACTED]

PREMESSO CHE

- i sottoscritti sono stati nominati Curatori del Fallimento in epigrafe come da Decreto emesso dall'On.le Tribunale di Tempio Pausania, in data 27 luglio 2020;
- in data 16 gennaio 2018 il precedente Curatore, Dott. Giancarlo FENU, depositava Istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al Programma di Liquidazione *ex art. 104-ter l.f.*, approvato dal Comitato dei Creditori; in tale atto il precedente Curatore raggruppava i beni relativi alle Autorimesse, depositi e ufficio direzionale del complesso relativo alle Torri direzionali nell'*Asset B*, che sarebbe stato oggetto di vendita unitaria. Nel medesimo Programma di Liquidazione il Curatore dava atto della possibilità di soddisfo dei creditori sociali, ipotizzando vari scenari nel caso di cessione dei beni – tra cui l'*Asset B* – in aste successive, effettuate a mezzo di procedure competitive di vendita (**Doc. 1**);

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlo.cappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

- in data 7 marzo 2018, il Giudice Delegato, Dott. Andrea PASTORI, approvava il Programma di Liquidazione ai sensi dell'art. 104-ter l.f. del Curatore e ne autorizzava l'esecuzione degli atti ad esso conformi (**Doc. 2**);
- una volta nominato, il Collegio dei Curatori ha sin da subito affrontato il tema della liquidazione dei posti auto, dei locali di deposito, delle unità in corso di costruzione e del lastrico solare, tutti dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4, ubicate nel complesso edilizio del Geovillage;
- in data 5 agosto 2021, il Giudice Delegato ha autorizzato la nomina dell'Ing. Gianmarco PILO in qualità di Perito Stimatore delle attività immobiliari della Procedura in epigrafe;
- in data 19 dicembre 2023, i sottoscritti Curatori hanno depositato un'Informativa al Giudice Delegato in ordine all'integrazione dell'incarico affidato al Perito Ing. Gianmarco PILO per la valutazione di aggiornamento dei cespiti immobiliari ancora nella disponibilità del fallimento e non oggetto di precedente relazione di perizia, in particolare relativi a: posti auto, locali di deposito, unità in corso di costruzione e un lastrico solare, tutti dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4 ubicate nel complesso edilizio del Geovillage;
- in data 1° luglio 2024, i sottoscritti Curatori hanno depositato la Relazione di Consulenza Tecnica predisposta dall'Ing. Gianmarco PILO (**Doc. 3**), datata 7 giugno 2024 e relativa alle analisi riguardanti gli immobili dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4, le quali formano il centro direzionale presente all'interno del compendio denominato Geovillage;
- il Perito Ing. Gianmarco PILO ha suddiviso i beni oggetto di tale Perizia integrativa in complessivi nn. 23 Lotti, catastalmente identificati come segue:
 - LOTTO 1: Immobile 01: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 75, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
 - LOTTO 2: Immobile 02: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 76, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

- LOTTO 3: Immobile 03: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 84, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- LOTTO 4:
 - Immobile 04: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 109, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
 - Immobile 05: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 110, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
 - Immobile 06: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 111, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 1;
- LOTTO 5: Immobile 07: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 133, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- LOTTO 6: Immobile 08: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 135, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- LOTTO 7: Immobile 09: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 164, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita € 111,71. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlo.cappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

- LOTTO 8: Immobile 10: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 165, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 63,83. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- LOTTO 9: Immobile 11: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 168, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita € 111,71. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- LOTTO 10: Immobile 12: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 169, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- LOTTO 11: Immobile 13: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 170, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- LOTTO 12:
 - Immobile 14: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 184, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
 - Immobile 15: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 187, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 2;
- LOTTO 13: Immobile 16: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 317, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 31 mq, Rendita € 164,90. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

- LOTTO 14: Immobile 17: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 340, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- LOTTO 15: Immobile 18: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 341, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita € 69,15. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- LOTTO 16: Immobile 19: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 345, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 63,83. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- LOTTO 17: Immobile 20: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 346, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita € 63,83. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- LOTTO 18: Immobile 21: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 354, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita € 101,07. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- LOTTO 19: Immobile 22: costituito da un locale di deposito, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 355, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 mq, Rendita € 42,56. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;
- LOTTO 20: Immobile 23: costituito da un lastrico solare, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 363, Categoria F/5, Consistenza 248 mq. L'immobile è ubicato al piano secondo della Torre 1. L'uso esclusivo in capo alla Procedura del lastrico solare è stato definito con Sentenza n. 446/2025, pubblicata in data 19/12/2025 da parte della Corte d'Appello di Cagliari;
- LOTTO 21: Immobile 24: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683,

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

Subalterno 372, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 58 mq, Rendita € 308,53. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;

- LOTTO 22: Immobile 25: costituito da un posto auto coperto, censito al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 373, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 52 mq, Rendita € 276,61. L'immobile è ubicato al piano seminterrato della Torre 4;

- LOTTO 23:

- Immobile 26: costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione, censita al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 374, Categoria F/3. L'immobile è ubicato al piano interrato della Torre 1;
- Immobile 27: costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione, censita al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 375, Categoria F/3. L'immobile è ubicato al piano interrato della Torre 1;
- Immobile 28: costituito da un'unità immobiliare in corso di costruzione, censita al N.C.E.U. del Comune di Olbia al Foglio 32, Particella 1683, Subalterno 376, Categoria F/3. L'immobile è ubicato al piano interrato della Torre 1.

- con riferimento, in particolare, al Lotto 20, l'uso esclusivo del lastrico solare in capo alla Procedura è stato definito con Sentenza n. 446/2025, pubblicata in data 19/12/2025 da parte della Corte d'Appello di Cagliari;
- relativamente alle unità immobiliari 26, 27 e 28, ricomprese nel Lotto 23, si precisa che, successivamente alla redazione della perizia di stima da parte del Perito Ing. Gianmarco PILO, datata 7 giugno 2024, i locali sono stati sgomberati dai rifiuti a materiali ingombranti in origine in essi contenuti;
- si rende quindi opportuno dare corso alle procedure competitive di vendita dei Lotti nn. 1-23 ricompresi nelle torri 1, 2 e 4 ubicate nel complesso edilizio del Geovillage;
- in data 14 aprile 2026 la presente Istanza di autorizzazione a dare corso alle procedure competitive di vendita dei Lotti nn. 1-23 ricompresi nelle Torri 1, 2

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

e 4, corredata dai relativi documenti allegati, è stata trasmessa al Comitato dei Creditori per acquisire le necessarie deliberazioni (**Doc. 4**);

- sono ampiamente decorsi i termini previsti dall'art. 41, comma 3, l.f. per acquisire le relative deliberazioni e, ad oggi, sono pervenuti unicamente due Pareri favorevoli da parte di due membri del Comitato, mentre i restanti non si sono espressi (**Doc. 5**);
- tenuto inoltre in considerazione il fatto che, come risulta da allegato bando di vendita, è stato fissato un primo esperimento di vendita per il giorno 12 giugno 2026 (con termine ultimo per gli adempimenti pubblicitari per il giorno 9 maggio 2026), ricorrono i presupposti di cui all'art. 41, comma 4, l.f. e, pertanto, è necessario ottenere l'autorizzazione da parte del Giudice Delegato;
- considerate le tempistiche strette per la pubblicazione del primo esperimento di vendita, i sottoscritti Curatori hanno già richiesto e ottenuto da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania il preventivo relativo agli adempimenti pubblicitari delle vendite (**Doc. 6**);

tutto ciò premesso gli scriventi Curatori,

PROPONGONO ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma, ricorrendo le circostanze di cui all'art. 41, comma 4, l.f. come in precedenza meglio riferite, voglia autorizzare i sottoscritti Curatori a:

- procedere alla procedura competitiva di vendita dei nn. 23 Lotti posti in vendita separatamente, dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4 del complesso Geovillage – in conformità all'art. 107, comma 1, l.f. e secondo le modalità analiticamente descritte nel Bando di Vendita allegato alla presente Istanza (**Doc. 7**) – disponendo come prezzi base, i prezzi risultanti dalla Perizia dell'Ing. Gianmarco PILO del 7 giugno 2024, con ribassi del 25% ad ogni successivo esperimento di vendita, fino ad un massimo di cinque esperimenti consequenziali (numero mutuato dal disposto dell'art. 532, comma 2, c.p.c., in tema di vendite delegate);
- dar corso alle procedure competitive di vendita presso lo Studio del Curatore Dott. Carlo CAPPELLACCI, in Cagliari (CA), Via Logudoro n. 8;
- effettuare la pubblicità dell'Avviso di Vendita relativo ai nn. 23 Lotti posti in vendita separatamente e della Perizia sul Portale delle Vendite telematiche e sui siti Internet www.astegiudiziarie.it; www.astagiudiziaria.com,

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

www.ivgtempioausonia.it, www.entietribunali.it, nonché la pubblicazione di un estratto del Bando di Gara su un quotidiano a tiratura nazionale (La Repubblica) e su quotidiani a tiratura regionale (La Nuova Sardegna e l'Unione Sarda) per almeno 30 giorni rispetto alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

- esperire, nel caso di pluralità di offerte, una gara d'asta sulla base dell'offerta più alta, con Aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente;
- autorizzare, con riferimento agli adempimenti pubblicitari per il primo esperimento di vendita fissato per il 12 giugno 2026, il prelevamento dal conto corrente della Procedura dell'importo pari a complessivi euro 4.410,54 (euro 3.615,20 oltre IVA) – a titolo di pagamento del preventivo formulato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania – mediante bonifico bancario a favore di La 3F s.r.l. – Concessionario Istituto Vendite Giudiziarie, IBAN [REDACTED]

Allegati:

Doc. 1 – Istanza depositata dal precedente Curatore Dott. Giancarlo FENU in data 16 gennaio 2018 per l'approvazione del Programma di Liquidazione.

Doc. 2 – Approvazione del Programma di Liquidazione da parte del Giudice Delegato Dott. Andrea PASTORI del 7 marzo 2018.

Doc. 3 – Relazione di Consulenza Tecnica dell'Ing. Gianmarco PILO, datata 7 giugno 2024 e relativa alle analisi riguardanti gli immobili dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4.

Doc. 4 – Pec al Comitato dei Creditori del 14 aprile 2026

Doc. 5 – Pareri favorevoli ricevuti dal Comitato dei Creditori

Doc. 6 – Preventivo formulato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per dare corso agli adempimenti pubblicitari del primo esperimento di vendita.

Doc. 7 – Bando di gara per la vendita separata dei nn. 23 Lotti dislocati all'interno delle Torri 1, 2 e 4 del complesso Geovillage.

Con osservanza.

Torino – Cagliari – Tempio Pausania, 30 aprile 2026.

IL COLLEGIO DEI CURATORI

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Carlo CAPPELLACCI

Avv. Mario RAVINALE

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

