Ist. n. 1063 dep. 29/10/2026

Tribunale Ordinario di Sassari

Sezione Fallimentare Ufficio di Sassari

Fall. 37/2019
Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Fiorentini
Curatori Dott. Armando Meloni – Dott. Efisio Mereu

ORDINANZA DI VENDITA DI BENE IMMOBILE
Sito in Monastir (CA)
(ulteriori quattro tentativi di vendita –seconda quaterna)

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Fiorentini,

- vista l'istanza con cui i curatori comunicano di aver eseguito quattro tentativi di vendita secondo le modalità indicate nella precedente autorizzazione del 14 aprile 2025 in esecuzione dell'ordinanza emessa in pari data;
- visti gli esiti delle procedure competitive dei suddetti quattro esperimenti;
- vista la richiesta formulata dagli stessi curatori finalizzata ad ottenere l'autorizzazione ad esperire ulteriori quattro tentativi per la vendita del lotto sotto indicato secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. comma 1, già illustrate nel programma di liquidazione e nella sua prima integrazione in conformità alla circolare del Tribunale di Sassari in materia di vendite immobiliari del 21.11.2018;
- ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie la vendita, secondo modalità competitive dinanzi al Notaio Dott. Ivo Paganelli, che si sviluppi in ulteriori quattro esperimenti nel lasso temporale di 15 mesi dalla data del presente provvedimento;
- che tali esperimenti dovranno avvenire secondo le seguenti condizioni:
  - ✓ in occasione del 5° e 6° tentativo di vendita le condizioni di vendita restino invariate rispetto a quello del 4° esperimento;
  - ✓ in occasione del 7° esperimento di vendita il prezzo base del bene invenduto venga ridotto del 25% rispetto a quello del 6° tentativo, con possibilità di accogliere offerte ad un prezzo minimo ridotto sino al 25%
  - ✓ in occasione dell'8° esperimento di vendita il prezzo base del bene invenduto venga ridotto del 25% rispetto a quello del precedente incanto, con possibilità di accogliere offerte ad un prezzo minimo ridotto sino al 25%

AUTORIZZA

Firmato Da: FRANCESCA FIORENTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 461d1c6a6bcd0713503a7e0a7e1a4e93

i curatori a procedere alla vendita del seguente bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO N.80	**Piena proprietà** CAPANNONE AD USO COMMERCIALE, in corso di costruzione, ubicato a MONASTIR (CA) F_22_PART_2145_SUB_10_Loc. Matzeddu snc lungo la S.S. 131 - Il bene in oggetto è costituito da un capannone ad uso commerciale ubicato nella zona industriale del Comune di Monastir (CA) in Loc. Matzeddu, costituito da un unico corpo di fabbrica distribuito su due livelli di piano della superficie coperta di circa 2.051 mq per una superficie lorda complessiva di circa 4.100 mq, con quota parte dell'area cortilizia comune ad altri capannoni interni al medesimo comparto. **Abusi:** Le difformità rilevate possono essere sanate mediante Accertamento di Conformità eventualmente con realizzazione di opere, e richiesta di ultimazione dell'opera**.** **Parti Comuni**: Le parti comuni al bene sono costituite dalla viabilità di accesso e dalle aree scoperte utilizzate a parcheggi e spazi di manovra. **Prezzo base**: € 588.380,63. **Offerta minima**: Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 441.285,48. Rilancio minimo in ipotesi di gara: € 30.000. Si precisa che alla data della perizia (12 aprile 2024) l'immobile risultava libero.

AVVISA

a. che il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura con allegate le planimetrie catastali –redatta dai C.T.U. incaricati Arch. Elisabetta Mattu, Dott. Agr. Angelo Cincotti e Geom. Salvatore Scanu a cui si rinvia per una più precisa descrizione dell'immobile in vendita e con il più ampio e integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi/difformità sanabili e/o non sanabili, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, agibilità, ecc; l'elaborato peritale potrà/dovrà essere consultato dall'offerente su supporto cartaceo presso lo studio di uno dei curatori della procedura, o mediante accesso sul sito Internet: http://www.astegiudiziarie.it e www.sassari.astagiudiziaria.com; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze,

Firmato Da: FRANCESCA FIORENTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 461d1c6a6bcd0713503a7e0a7e1a4e93

accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

b. che la vendita forzata non è 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 ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate 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 del bene;

c. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

d. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura ma gli onorari del Notaio incaricato per l'espletamento di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;

e. ogni eventuale adempimento necessario ad eliminare le irregolarità urbanistiche, quand'anche dovessero richiedere l'esecuzione materiale di opere, nonché di progettazione e presentazione degli elaborati e delle domande ad enti e/o autorità, graverà esclusivamente in capo alla parte aggiudicataria, che dovrà porlo in essere a proprie integrali cure e spese. L'offerente/aggiudicatario, sin d'ora, irrevocabilmente libera l'amministrazione fallimentare da ogni onere, adempimento e responsabilità in merito, anche per l'ipotesi in cui le richieste sanatorie non avessero esito positivo, accollandosi sin da ora la relativa alea e liberando l'amministrazione fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.

f. l'offerente/aggiudicatario accetta espressamente, laddove non fossero presenti, l'inesistenza di certificati di abitabilità/agibilità; a tal fine esonera l'amministrazione fallimentare dalla produzione degli stessi, liberandola da ogni responsabilità al riguardo.

Firmato Da: FRANCESCA FIORENTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 461d1c6a6bcd0713503a7e0a7e1a4e93

g. l'amministrazione fallimentare, inoltre, evidenzia che non è stata effettuata alcuna caratterizzazione dei terreni e/o fabbricati da parte degli enti competenti ovvero dalla società fallita e di non potere, pertanto, escludere la presenza di rifiuti speciali nonché la presenza di materiale nocivo e/o di contaminazione. La presenza all'atto dell'aggiudicazione o comunque l'eventuale scoperta, anche successiva all'aggiudicazione, di rifiuti di qualunque natura, di materiale nocivo e/o inquinante o di contaminazione in atto, anche se occulto, quand'anche dovesse incidere sul godimento del bene e/o anche inibirne, in tutto o in parte, la destinazione e seppur dovesse comportare oneri e costi di smaltimento, a norma di legge ed anche se superiore al prezzo di aggiudicazione, non darà diritto all'aggiudicatario di avanzare alcuna pretesa, diritto o credito né richiesta di risoluzione così come di riduzione del prezzo e/o risarcimento del danno verso l'amministrazione fallimentare, che è sin d'ora irrevocabilmente liberata da ogni responsabilità, spesa e costo; l'aggiudicatario, quindi, non potrà in alcun caso opporsi alla stipulazione del rogito notarile né sospendere o differire il pagamento del saldo prezzo. Sarà interamente a carico e onere dell'aggiudicatario tanto l'effettuazione della caratterizzazione quanto l'esecuzione di tutti gli eventuali interventi necessari alla bonifica, al ritiro e/o allo smaltimento di qualunque materiale e/o bene che verrà rinvenuto all'interno dell'unità immobiliare e/o ad essa adiacente; sarà quindi a totale carico e onere dell'aggiudicatario la messa in sicurezza ed il ripristino ambientale, nel rispetto di tutte le vigenti normative, senza poter per ciò avanzare alcuna pretesa, diritto, credito, rivalsa indennizzo o risarcimento ed alcuna azione giudiziale verso l'amministrazione fallimentare. L'Offerente/Aggiudicatario, nell'accettare e fare proprio il presente Disciplinare, si accolla ogni alea in proposito.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- i prezzi sopra indicati sono da ritenersi oltre l'imposta sul valore aggiunto, laddove dovuta;
- il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

Firmato Da: FRANCESCA FIORENTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 461d1c6a6bcd0713503a7e0a7e1a4e93

- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- l'immobile, nel caso (che, se sussistente, sarà indicato nel bando di vendita) in cui sia occupato da un terzo con titolo non opponibile al fallimento, sarà liberato, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura fallimentare;
- la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese. L'atto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare ed a spese dell'aggiudicatario.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA

- gli interessati all'acquisto potranno prendere visione dell'immobile posto in vendita mediante esplicita richiesta ai curatori fallimentari che provvederanno direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite all'immobile saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio di uno dei curatori **entro le ore 13,00 del giorno 20 gennaio 2027**. Sulla busta deve essere indicato ESCLUSIVAMENTE il cognome e nome dei curatori, il cognome e nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e il giorno fissato per la vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposto sulla busta. Il curatore, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di apertura della gara;
- l'offerta dovrà contenere:

Firmato Da: FRANCESCA FIORENTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 461d1c6a6bcd0713503a7e0a7e1a4e93

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, eccetto nel caso di offerta per persona da nominare o il caso di procura notarile. Se l'offerente è coniugato 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, che dovrà essere allegata alla domanda. Se l'offerente è una persona giuridica, o comunque un ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, il nome del legale rappresentante;
- fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se si tratta di persona fisica. Se l'offerente è una società o un ente dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata e idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonché fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- all'offerta dovrà essere allegato il versamento del seguente deposito: 10% del prezzo offerto per cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "**FALL. N. 37/2019"**.
- l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non da diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del Giudice impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi ai sensi dell'art. 108 l.f.;

Firmato Da: FRANCESCA FIORENTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 461d1c6a6bcd0713503a7e0a7e1a4e93

- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione;

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- Il giorno **27 gennaio 2027 alle ore 11,00**, presso lo studio del Dott. Ivo Paganelli, sito in Cagliari, nella via Londra,12 alla presenza del medesimo Notaio, si procederà all'apertura delle buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio dei Curatori;
- In caso di unica offerta, se essa risulta pari o superiore al 75% del prezzo stabilito, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- In caso di pluralità offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione;
- Se la gara non potesse avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, i curatori pronunceranno l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Ove non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, i curatori aggiudicheranno il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dal curatore o da un suo delegato sulla ricevuta che rilascerà al momento della presentazione dell'offerta.
- Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso;
- L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. Non si applica l'art. 107 comma quarto l.f.;

Firmato Da: FRANCESCA FIORENTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 461d1c6a6bcd0713503a7e0a7e1a4e93

- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli onorari del Notaio relativi all'attività resa in occasione della predisposizione del verbale di apertura delle buste, del verbale della gara fra gli offerenti e di aggiudicazione. L'aggiudicatario è inoltre tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri anche notarili, diritti, imposte, oltre Iva se dovuta, nelle mani dei curatori tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "**FALL. N 37/2019**" ovvero mediante bonifico da effettuare sul conto corrente bancario acceso a nome del suddetto fallimento aventi le seguenti coordinate bancarie IBAN IT62U0101517200000070634540. Le spese vive relative alle cancellazioni dei gravami sono a carico della procedura fallimentare, mentre gli oneri notarili relativi alle medesime cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE);
- All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- Il verbale delle operazioni di vendita redatto dal notaio verrà depositato a cura dei curatori nel fascicolo della procedura in forma elettronica ai sensi dell'art. 107 L.F., informando contestualmente il Comitato dei Creditori.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI

- In caso di aggiudicazione, il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato al fallimento, ovvero, su indicazione dei curatori, mediante consegna ai medesimi di assegno circolare non trasferibile intestato al "**FALL. N. 37/2019**". In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e spese, comunicato dai curatori fallimentari, anche in via

Firmato Da: FRANCESCA FIORENTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 461d1c6a6bcd0713503a7e0a7e1a4e93

sommaria. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione ai curatori al fine di consentire la corretta determinazione delle imposte.

- Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al **FALL. N. 37/2019** o, ad indicazione dei curatori, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare.
- L'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura.

PUBBLICITÀ

Della vendita i curatori dovranno dare idonea pubblicità.

In tutti i casi mediante

a) inserzione a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche
b) pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.sassari.astagiudiziaria.com;
c) pubblicazione, per estratto, sui quotidiani "'Unione Sarda" e "La Nuova Sardegna";
d) affissione all'immobile di un cartello con la dicitura "vendesi" e l'indicazione della sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) ed i recapiti dei curatori o del suo ausiliario;
e) Inoltre, nei casi di immobili di particolare valore e/o pregio, a discrezione dei curatori e previa acquisizione del relativo parere del comitato dei creditori, mediante pubblicazione su quotidiani locali e/o nazionali di un avviso contenente in modo sintetico le informazioni relative alla vendita.

Firmato Da: FRANCESCA FIORENTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 461d1c6a6bcd0713503a7e0a7e1a4e93

La pubblicità dovrà essere effettuata almeno trenta giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

L'avviso di vendita dovrà contenere i seguenti dati: ubicazione del bene, diritto reale posto in vendita, tipologia del bene, sua sintetica descrizione con indicazione della superficie approssimativa risultante dalla perizia, indicazione sullo stato di occupazione, prezzo minimo di vendita, termine per la presentazione delle offerte, nome del Giudice Delegato, nome e recapito telefonico del curatore fallimentare, nome e recapito telefonico dell'eventuale ausiliario in loco incaricato per le visite all'immobile, presenza di abusi sanabili/non sanabili.

Copia dell'avviso di vendita deve essere notificata dai Curatori ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 cod. civ., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis cod. civ., ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Maggiori informazioni potranno essere richieste ai curatori:

Dott. Efisio Mereu, Via Satta 104, Cagliari – Tel 070.402420 mail efisio.mereu@tiscali.it

Dott. Armando Meloni, Via Stintino 6 Sassari – Tel 079.4132124 mail armando@armandomeloni.it

Sassari 13 novembre 2026

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Francesca Fiorentini

Firmato Da: FRANCESCA FIORENTINI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 461d1c6a6bcd0713503a7e0a7e1a4e93