

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI**

**(Sezione Fallimentare)**

**FALLIMENTO N° 4/2021**

**AVVISO DI VENDITA DI RAMI AZIENDALI**

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Gaetano Savona

**CURATORI:** Dott. Giulia Casula – Dott. Elena Catelan – Dott. Paolo Sotgiu

I sottoscritti Dott. Giulia Casula – Dott. Elena Catelan – Dott. Paolo Sotgiu, in qualità di Curatori del fallimento n° 4/2021, dichiarato dal Tribunale di Sassari:

- visto il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori il 29 marzo 2023 ed autorizzato dal Giudice Delegato il 6 aprile 2023;
- esaminati gli atti della procedura ed in particolare le perizie di stima dei rami aziendali redatte dai Tecnici, Ing. Gianmarco Pilo e Dott.ssa Emanuela Murgia;
- visti gli articoli 105 e 107 della legge fallimentare,

**AVVISANO**

che il giorno **18 luglio 2023 alle ore 16:00** e seguenti, presso lo Studio Notarile del Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61 – telefono 079/233762 - si procederà alla vendita, ai sensi e secondo le previsioni di cui agli articoli 105 e 107 della legge fallimentare, **dei lotti di seguito meglio descritti nei quali viene svolta l'attività dei supermercati:**

**LOTTO N° 1:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Via Asproni n° 14, comprendente la piena proprietà dell'immobile nel quale è esercitato il ramo e degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. L'immobile sito in Sassari, Via Asproni n° 14 presenta al piano terra una superficie complessiva interna di circa 747,49 mq. e di 100,27 mq. al primo livello ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 109, particella 3958, subalterno 98, graffato al subalterno 99 ed al foglio 109, particella 3958, subalterno 145. **Prezzo base euro 1.110.254,00**, di cui euro 1.038.197,00 per la componente immobiliare ed euro 72.057,00 per la componente mobiliare. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 10.000,00;

**LOTTO N° 2:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Via Madrid n° 7, comprendente l'avviamento, la piena proprietà dell'immobile nel quale è esercitato il ramo e degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. L'immobile sito in Sassari, Via Madrid n° 7 ha una superficie complessiva di circa 135 mq. ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 125, particella 698, subalterno 85. **Prezzo**

**base euro 234.977,00**, di cui euro 150.142,00 per la componente immobiliare ed euro 84.835,00 per la componente mobiliare Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00;

**LOTTO N° 3:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Via Gorizia n° 2, comprendente l'avviamento, la piena proprietà dell'immobile nel quale è esercitato il ramo e degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. L'immobile sito in Sassari, Via Gorizia ha una superficie complessiva di circa 487 mq. ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 87, particella 1616, subalterno 119. Il magazzino pertinenziale al supermercato di circa mq. 120 è concesso in locazione da terzi, con contratto di locazione in scadenza il 30/04/2025. **Prezzo base euro 771.514,00** di cui euro 346.554,00 per la componente immobiliare ed euro 424.960,00 per la componente mobiliare. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 10.000,00;

**LOTTO N° 5:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Via Pasella, comprendente l'avviamento e la piena proprietà degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. Il ramo aziendale sito in Sassari, Via Pasella è esercitato in un immobile concesso in locazione da terzi, avente una superficie complessiva di circa 500 mq. oltre deposito di circa 105 mq. e numero quattordici posti auto, come da contratto di locazione avente scadenza il 31/08/2025. **Prezzo base euro 376.357,00** di cui euro 376.357,00 per la componente mobiliare. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00;

**LOTTO N° 6:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Via Chiarini n° 5, comprendente l'avviamento e la piena proprietà degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. Il ramo aziendale sito in Sassari, Via Chiarini è esercitato in un immobile concesso in locazione da terzi, avente una superficie complessiva di circa 900 mq., come da contratto di locazione avente scadenza il 31/12/2024. **Prezzo base euro 278.157,00** di cui euro 278.157,00 per la componente mobiliare. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00;

**LOTTO N° 7:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Via Degli Astronauti n° 3, comprendente l'avviamento e la piena proprietà degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. Il ramo aziendale sito in Sassari, Via Degli Astronauti n° 3 è esercitato in un immobile concesso in locazione da terzi, come da contratto di locazione avente scadenza il 23/11/2025. **Prezzo base euro 611.338,00** di cui euro 611.338,00 per la componente mobiliare. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 10.000,00;

**LOTTO N° 8:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Viale Trento n° 3, comprendente l'avviamento e la piena proprietà degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. Il ramo aziendale sito in Sassari, Viale Trento n° 3 è esercitato in un immobile concesso in locazione da terzi, come da contratto di locazione avente scadenza il 01/10/2027. **Prezzo base euro 203.417,00**, di cui euro 203.417,00 per la componente mobiliare. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00;

**LOTTO N° 9:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Via Carbonazzi n° 14, comprendente l'avviamento e la piena proprietà degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. Il ramo aziendale sito in Sassari, Via Carbonazzi n° 14 è esercitato in un immobile concesso in locazione da terzi, avente una superficie complessiva di circa 1.600 mq., come da contratto di locazione avente scadenza il 30/03/2026. **Prezzo base euro 163.646,00**, di cui euro 163.646,00 per la componente mobiliare. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00;

**LOTTO N° 10:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Via Baldedda n° 9, comprendente l'avviamento e la piena proprietà degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. Il ramo aziendale sito in Sassari, Via Baldedda n° 9 è esercitato in un immobile concesso in locazione da terzi, avente una superficie complessiva di circa 766 mq., come da contratto di locazione avente scadenza il 30/03/2026. **Prezzo base euro 151.469,00**, di cui euro 151.469,00 per la componente mobiliare. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00;

**LOTTO N° 11:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Via Oriani n° 8, comprendente l'avviamento e la piena proprietà degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. Il ramo aziendale sito in Sassari, Via Oriani n° 8 è esercitato in un immobile concesso in locazione da terzi, come da contratto di locazione avente scadenza il 01/03/2026. **Prezzo base euro 227.049,00**, di cui euro 227.049,00 per la componente mobiliare. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00;

**LOTTO N° 12:** Ramo d'azienda sito in Sassari, Via Diaz n° 16, comprendente l'avviamento e la piena proprietà degli impianti, dei macchinari e dei mobili, meglio descritti nelle perizie dell'Ing. Pilo. Il ramo aziendale sito in Sassari, Via Diaz n° 16 è esercitato in un immobile concesso in locazione da terzi di circa 1450 mq., come da contratto di locazione avente scadenza il 01/03/2026. **Prezzo base euro 73.082,00**, di cui euro 73.082,00 per la componente mobiliare. Rilanci minimi in ipotesi di gara euro 5.000,00.

Fanno parte dei rami aziendali gli immobili di proprietà del fallimento e quelli concessi in locazione da terzi, gli impianti, i macchinari, le attrezzature, gli arredi, le autorizzazioni amministrative, le licenze, i permessi e le concessioni rilasciate per l'esercizio dell'azienda, se ed in quanto valide ed efficaci all'atto della stipula del contratto di cessione del ramo aziendale, l'avviamento, i contratti di lavoro subordinati che dovranno essere trasferiti alle dipendenze della società acquirente.

Si precisa che, ai sensi dell'articolo 105 L.F., nell'ambito delle consultazioni sindacali relative al trasferimento dell'azienda, può essere convenuto il trasferimento solo parziale dei lavoratori alle dipendenze dell'acquirente e le ulteriori modifiche del rapporto di lavoro consentite dalle norme vigenti.

Sono espressamente esclusi dalla vendita i crediti, le giacenze e le disponibilità liquide ed i

debiti e le passività dell'azienda.

I beni facenti parte dei rami aziendali 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, mancanza o carenze di autorizzazioni, anche in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro.

La natura giudiziaria della gara per la vendita dei rami aziendali 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 e dei rami aziendali 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.

L'intestazione a nome della parte acquirente delle autorizzazioni oggi esistenti è posta ad esclusivo rischio, cura e spese della stessa parte acquirente, nel rispetto della vigente e futura normativa, nonché della disciplina in materia di cessioni di azienda in generale e dei contratti di locazione in essere in particolare.

Sotto questo profilo la vendita avrà per l'aggiudicatario **natura aleatoria**, siccome espressamente convenuta **“a rischio e pericolo”**.

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, se ricompresi nei rami aziendali oggetto del presente avviso di vendita, 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.

Tutta la componente immobiliare di proprietà del Fallimento verrà alienata nello stato di fatto, di diritto, urbanistico ed edilizio in cui si trova, vista e piaciuta, ritenuta dall'aggiudicatario idonea all'uso cui è destinata e cui intende destinarla, 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, le attrezzature, il mobilio, gli arredi, le dotazioni e i macchinari**, sono dettagliatamente descritti nelle relazioni dell'Ing. Gianmarco Pilo, cui si fa pieno ed integrale riferimento e meglio elencati negli allegati C alle predette perizie di stima delle dotazioni. I beni vengono venduti come risultanti dalla perizia dell'Ing. Gianmarco Pilo e trattandosi di beni di largo utilizzo e soggetti a veloce obsolescenza, l'amministrazione fallimentare sarà esonerata da qualsiasi responsabilità in merito alla loro esistenza e consistenza alla data di aggiudicazione e/o di riconsegna del ramo aziendale da parte dell'affittuario.

La determinazione dell'**avviamento** di ciascun ramo è avvenuta sulla base delle stime rese con la relazione peritale della Dott.ssa Emanuela Murgia.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie estimative redatte dall'Ing. Gianmarco Pilo e dalla Dott.ssa Emanuela Murgia, da intendersi qui integralmente richiamate con tutti gli allegati. A tali documenti e perizie estimative si fa espresso rinvio, anche per quanto concerne la esistenza di eventuali oneri e/o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

I predetti documenti, unitamente al contratto di affitto del ramo di azienda pendente, devono essere consultati dagli offerenti.

L'avviso di vendita, le perizie ed i correlativi allegati sono consultabili sui siti **www.astegiudiziarie.it**, **www.sassari.astagiudiziaria.com** e sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo **https://portalevenditepubbliche.giustizia.it**, mentre la restante documentazione inerente la vendita dei rami aziendali, quali il contratto di affitto d'azienda pendente, le informazioni sui dipendenti, sulla tassazione e sugli altri costi dell'atto di acquisto e gli altri documenti utili ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto dovranno essere richiesti alla Curatela, previa istanza da inviare al seguente indirizzo di posta elettronica certificata della procedura fallimentare **f4.2021sassari@pecfallimenti.it** che li fornirà solo previa acquisizione di un accordo di riservatezza debitamente sottoscritto dagli interessati.

**Si precisa espressamente:**

- **CHE** i rami aziendali posti in vendita sono attualmente condotti in affitto d'azienda sotto l'insegna "Carrefour Express", facente capo alla affittuaria "MMF Food S.r.l.", la quale

vanta il diritto di prelazione su tutti i lotti posti in vendita. La Curatela, una volta esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita del singolo ramo ai sensi dell'art. 104, quinto comma l.f., a seguito dell'esecuzione delle procedure competitive e dell'individuazione dell'aggiudicatario, lo comunicherà nel termine di dieci giorni alla società affittuaria prelazionaria, con comunicazione trasmessa a mezzo posta elettronica certificata e l'affittuaria, entro cinque giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, dovrà comunicare se esercitare il diritto di prelazione aderendo alle condizioni di vendita rese note dalla Curatela ad esito delle procedure competitive. L'esercizio del diritto di prelazione concesso alla MMF Food S.r.l. deve essere comunicato per iscritto dalla società affittuaria all'amministrazione fallimentare all'indirizzo PEC della procedura: f4.2021sassari@pecfallimenti.it;

- **CHE** l'Amministrazione fallimentare non assume alcuna responsabilità per eventuali ritardi nella riconsegna dei rami aziendali e/o dei relativi beni da parte dell'attuale affittuario alla scadenza contrattuale, e/o sullo stato e/o sulla manutenzione e/o sulla consistenza/esistenza dei medesimi beni ove la stessa fosse differente da quella attestata nelle perizie rese dal Consulente, Ing. Gianmarco Pilo, depositate agli atti;
- **CHE** la procedura fallimentare presterà il consenso a favore dell'acquirente al trasferimento dei contratti di locazione di cui in premessa, ex art. 2558 c.c., con le conseguenze di legge in tema di cessione del contratto in guisa che il cedente sia liberato – ed a tanto si obbligherà l'acquirente – dalle eventuali obbligazioni verso il contraente ceduto.

#### **Si precisa inoltre:**

- **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 del Notaio dott. Manlio Pitzorno**, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61 in busta chiusa, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e cioè **entro le ore 12:00 del 17 luglio 2023**. Il deposito dell'offerta potrà avvenire presso il predetto Studio notarile di Sassari, Viale Umberto n. 59-61, negli orari di apertura dello studio. 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 ramo aziendale (non sarà

possibile intestare il ramo aziendale 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 la generalità del "titolare effettivo" della società in oggetto (persona fisica che direttamente o indirettamente in ultima istanza, possieda 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 e l'indicazione del lotto 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 per il lotto per il quale si concorre, a pena di inefficacia;
  - f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **comunque non superiore a sessanta giorni** dalla data di aggiudicazione;
  - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima del dell'Ing. Gianmarco Pilo e della Dott.ssa Emanuela Murgia; del contratto di affitto dell'azienda attualmente pendente e sottoscritto in data 7 novembre 2022 nanti il Notaio Dott. Manlio Pitzorno – Repertorio n° 69591, Raccolta n° 39616) e dell'accordo sindacale sottoscritto il 3 novembre 2022;
- **CHE** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al **Fallimento n°4/2021 – Tribunale di Sassari**, 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, Sassari, Viale Umberto n. 59-61 il giorno **18 luglio 2023**, 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 elettronica certificata all'indirizzo dell'offerente indicato nell'offerta;
- **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 sopra indicati, 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 lotto 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** i rami aziendali sono posti 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 nelle perizie di stima dell'Ing. Gianmarco Pilo e della Dott. Emanuela Murgia, 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. ovvero venga esercitato il diritto di prelazione dalla società affittuaria che, allo stato detiene in affitto i lotti posti in vendita.** 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 aziendale (spese e onorari notarili per la stipula del contratto di cessione, 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 del Notaio Dott. Manlio Pitzorno, in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla società fallita entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione. Se l'offerta non conterrà l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 60 (sessanta) 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 società fallita, aperto presso la Banco di Desio S.p.a., filiale di Sassari, IBAN: IT31Q0344017210000047467412. In tal caso l'aggiudicatario, per comprovare l'avvenuto pagamento del saldo prezzo, depositerà a mani del Notaio Dott. Manlio Pitzorno 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** entro il termine di sottoscrizione dell'atto di cessione dell'azienda aggiudicata 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 cessione. L'importo delle spese, in funzione del prezzo definitivo di aggiudicazione, sarà comunicato dai Curatori, dopo l'aggiudicazione tramite 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 ai Curatori, alla pec del fallimento [f4.2021sassari@pecfallimenti.it](mailto:f4.2021sassari@pecfallimenti.it), nei cinque giorni successivi all'aggiudicazione;

- **CHE** saranno del pari a carico dell'aggiudicatario anche i compensi dovuti per l'atto di cessione notarile e per le prestazioni professionali relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, da versarsi nello stesso termine di sottoscrizione dell'atto di cessione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio 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 cessione dei rami aziendali sarà predisposto dal **Notaio, Dott. Manlio Pitzorno**, con sede in Sassari, Viale Umberto n. 59-61, che avrà curato il verbale di aggiudicazione, dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dai Curatori quale "fondo spese" dei costi, spese, onorari e diritti per l'atto notarile. Dalla data dell'atto di cessione 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.
- **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.

#### AVVISANO

- **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. In particolare – per espressa previsione ed accordo delle parti - la procedura presta il proprio consenso alla vendita dei beni in blocco ed il consenso alla cessione del contratto di locazione esistente, sicché – ferma restando l'assenza di alcuna garanzia – nulla potrà essere richiesto alla procedura ove non si ottenga il riconoscimento delle "autorizzazioni" da parte delle autorità competenti e/o non si realizzi il subentro nel contratto di locazione ex art. 2558 c.c. L'acquirente dichiarerà altresì che la vendita dei beni compresi nella azienda è da considerarsi "in blocco" nella consistenza all'atto del trasferimento sicché, anche ove dovessero mancare dei beni rispetto all'inventario e alle perizie in atti, nulla potrà essere eccepito o richiesto alla procedura, data la natura di vendita in blocco ed a rischio e pericolo dell'acquirente. Anche ai sensi dell'art.1424 c.c., ove la vendita della azienda non possa essere realizzata, il contratto di vendita assumerà gli effetti del contratto di vendita dei beni in blocco come da perizie in atti a parità di prezzo, sicché nulla potrà essere preteso, da parte dell'acquirente, dalla procedura, anche nell'ipotesi di nullità del trasferimento di azienda. Tanto, visto anche che il contratto assumerà, in tal caso a parità di prezzo, la efficacia di contratto di vendita in blocco dei beni a rischio e pericolo dell'acquirente il quale rinuncerà anche in tale ipotesi a qualsiasi

garanzia di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro. Sicché 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 e così pure i rami aziendali verranno posti in vendita e trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, visti e piaciuti dall'aggiudicatario, che dovrà dichiararli nella offerta idonei all'uso per cui intende destinarli, senza garanzia alcuna di regolarità urbanistica, edilizia, contabile, giuslavoristica, conformità di impianti, servizi, sicurezza, da parte della procedura per l'aggiudicatario stesso, che ne assumerà il relativo rischio. Il tutto come risultanti quanto alla loro consistenza e caratteristiche esclusivamente dalle perizie di stima dei Tecnici nominati dall'amministrazione fallimentare e **senza che possa essere presa in considerazione la originaria consistenza** emergente dal contratto di affitto d'azienda del 7 novembre 2022. **Nei confronti dell'Amministrazione fallimentare non potranno altresì essere sollevate contestazioni e/o pretese di qualsiasi genere in merito anche alla esistenza e consistenza dei beni risultante al momento della riconsegna del ramo aziendale da parte dell'affittuario.** L'intestazione in capo all'aggiudicatario delle autorizzazioni avverrà a tutta cura, spese, rischio dell'aggiudicatario medesimo. Per gli stessi il Fallimento, che non ne è direttamente titolare, non offre garanzia alcuna ed in ordine agli stessi. L'aggiudicatario rinuncia e rinunzierà in sede di vendita a qualsiasi garanzia da parte del Fallimento. La mancata voltura delle autorizzazioni in capo all'aggiudicatario, parziale o totale, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, indennizzo o riduzione del prezzo né, comunque, a qualsiasi pretesa, credito o azione verso la Procedura.

Per quanto riguarda i dipendenti in carico alla società affittuaria, il Fallimento non assume obbligazioni di alcun tipo in ordine ai relativi rapporti di lavoro, non essendo il Fallimento parte degli stessi. Il Fallimento dichiara che l'azienda non ha in carico dipendenti propri.

Il Fallimento non assume responsabilità alcuna in merito alla regolarità della contabilità dell'azienda.

Eventuali oneri di adeguamento dei beni aziendali alle norme di prevenzione e sicurezza, alle norme sulla tutela ecologica e ambientale e, più in generale, alle disposizioni normative o regolamentari vigenti saranno a carico esclusivo dell'acquirente, e non potranno dar luogo a riduzione alcuna del prezzo. Né la procedura, assume alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza, la validità delle autorizzazioni e/o accreditamenti necessari all'esercizio dell'impresa, né per la sussistenza in capo all'aggiudicatario definitivo di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento delle attività aziendali trasferite. Il ramo di azienda sarà trasferito senza alcuna garanzia di fruttuosità,

redditività, permanenza nel tempo e di potenzialità futura.

- **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, irregolarità contabili – 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.

I costi e gli oneri di asporto, ritiro o voltura dei beni acquistati saranno integralmente a carico dell'Aggiudicatario, senza alcun diritto di rivalsa o regresso nei confronti del Fallimento.

L'Offerente, nel sottoscrivere l'offerta, riconosce che l'azienda è **idonea all'uso, all'attività ed alla funzione per cui è attualmente organizzata e destinata** ed accetta espressamente quanto precede, rinunciando sin da ora ad ogni relativa azione ed accollandosi ogni alea in proposito.

- **CHE** i rami aziendali saranno venduti liberi da **iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**, trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per quelli indicati nelle perizie agli atti della procedura, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura;

- **CHE** i rami aziendali oggetto della vendita potranno essere visionati previa richiesta da inviare in forma scritta all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'Amministrazione Fallimentare [f4.2021sassari@pecfallimenti.it](mailto:f4.2021sassari@pecfallimenti.it) ed alla presenza di un delegato dei Curatori in giornate da convenirsi e comunque antecedenti di cinque giorni quella fissata per la vendita.

### PUBBLICITA' LEGALE

La vendita sarà pubblicizzata come segue:

- pubblicazione, in estratto, del presente avviso almeno 30 giorni prima della data di vendita sul quotidiano "La Nuova Sardegna";
- pubblicazione, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito [www.sassari.astagiudiziaria.com](http://www.sassari.astagiudiziaria.com) delle perizie 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/> delle perizie 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 ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili.

\*\*\*\*\*

Maggiori informazioni presso la Cancelleria del Tribunale fallimentare di Sassari e presso i Curatori, Dott.ssa Giulia Casula, con Studio in Cagliari, Via Domenico Millelire, 22 – telefono 070/672030 – 070/653150 – e-mail: [studiocasula@tiscali.it](mailto:studiocasula@tiscali.it) – Dott.ssa Elena Catelan, con Studio in Sassari, Via Carso, 35 – telefono 079/371650 – e-mail: [elena.catelan@gmail.com](mailto:elena.catelan@gmail.com) - Dott. Paolo Sotgiu, con Studio in Sassari, Via Don Minzoni, 18 – telefono 079/2151063 int. 3 – e-mail: [paolo.sotgiu@studiosotgiu.com](mailto:paolo.sotgiu@studiosotgiu.com).

**Pec della procedura fallimentare: [f4.2021sassari@pecfallimenti.it](mailto:f4.2021sassari@pecfallimenti.it)**

Cagliari-Sassari, 6 giugno 2023

I CURATORI

(Dott. Giulia Casula)

(Dott. Elena Catelan)

(Dott. Paolo Sotgiu)