



TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Andrea Bonetti
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Maria Rita Boe

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Curatore Fallimentare Dott.ssa Maria Rita Boe, visto il programma di liquidazione depositato il 9.1.2025 approvato dal Giudice Delegato il 16.01.2025, in assenza del Comitato dei Creditori;

- ritenuto doversi disporre esperimento di vendita;
- visto l'art. 104 ter. L.F.
- visti gli artt. 576 ess. c.p.c. e l'art. 108 della legge fallimentare;
- visto il D.L. n. 83/2015 pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 20 agosto 2015, n. 192, convertito in Legge del 6 agosto 2015, n. 132

AVVISA

Che il giorno 21 ottobre 2025 alle ore 16:30 presso il proprio studio in Oristano, Via Masones n. 32, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: terreno incolto sito in Villa San Pietro (CA), distinto al Foglio 16 mappale 226, mappale 331. Secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale il terreno ricade in parte in zona di rispetto fluviale. Superficie totale mq 1420.

Prezzo base Euro 5.063,00. Offerta minima ammissibile € 3.798,00; Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti € 100,00.

Presentazione delle offerte:

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 13:00 del giorno precedente la vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta*

elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 1 i dati identificativi dell'offerente, il cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio con l'espressa indicazione del codice fiscale / P.IVA – quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization – o della partita IVA, se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 2 l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3 l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4 il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5 l'indicazione del referente della procedura;
- 6 la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7 il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8 il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione è soggetto a sospensione feriale);
- 9 L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.
- 10 l'importo versato a titolo di cauzione;
- 11 la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 12 il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 13 l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 14 l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

3. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
4. se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
6. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
7. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
8. se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **Fallimento n. 18/2024 al seguente IBAN: IT66R0101517400000035004397**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “versamento cauzione-asta del ”, dovrà essere effettuato con congruo anticipo rispetto allo svolgimento della gara, in modo tale che l’accredito delle somme risulti nel c/c della procedura, entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile. La procedura non è responsabile dell’eventualità, che, al momento della gara, non risulti accreditata la cauzione, pur già versata.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, tale modalità di rimborso è inderogabile, cioè non potrà farsi luogo a restituzione della cauzione con altri mezzi e con accrediti su conti correnti differenti da quello di provenienza delle somme.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’offerta d’acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d’asta indicato; o se l’offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il Curatore procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato l'aumento minimo stabilito. La gara dovrà considerarsi chiusa quando sia trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci e l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al curatore. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Terminata la vendita, il curatore procederà all'eventuale aggiudicazione provvisoria, e stilerà apposito verbale.

Pagamento del prezzo

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione, nei modi e con modalità indicate successivamente dal Curatore Fallimentare. In caso di inadempimento, il Curatore darà tempestivo avviso al giudice con conseguente revoca dell'aggiudicazione e perdita dell'importo versato a titolo di cauzione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n°380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni anche di carattere condominiale, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; 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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 dei beni, intendendosi il Fallimento liberato da ogni e qualsiasi responsabilità anche in deroga all'art.1494 c.c., con oneri di

eventuali adeguamenti, anche di natura urbanistica e/o catastale, voltura emessa a norma. Di smaltimento a norma di rifiuti, materiale nocivo e/o contaminazione, integralmente a carico dell'aggiudicatario, con esonero del Fallimento da qualsivoglia responsabilità.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;

Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile, con oneri a carico dell'aggiudicatario, compreso l'onorario del notaio.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso sarà pubblicato, a cura del Curatore sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nel sito www.astegiudiziarie.it almeno 30 giorni prima dalla vendita.

Un estratto della presente ordinanza sarà notificato, a cura del Curatore, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti almeno dieci giorni prima della vendita.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma del Geom. Filippo Luigi Contini la quale deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso riferimento anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Maggiori informazioni relative alla vendita dell'immobile e/o per la visione dello stesso potranno essere richieste presso lo studio della Dott.ssa Maria Rita Boe Via Masones 32 Oristano Tel. 0783/303000, e-mail: studiob.b.rita@tiscali.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Oristano, 22 luglio 2025

Il Curatore

F.to **Dott.ssa Maria Rita Boe**