



TRIBUNALE CIVILE DI NUORO
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 14/1992

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il Curatore dott. Piero Giorgio Pira, con studio in Nuoro via Istiritta n.9, nell'ambito della procedura concorsuale in epigrafe,

PREMESSO CHE

A) in data 07 agosto 2024 il fallimento ha ricevuto una proposta irrevocabile d'acquisto cauzionata avente ad oggetto:

“In Comune di Santa Teresa di Gallura, località valle dell'Erica, quota parte pari al 50% del diritto di proprietà di:

1- villino disposto su unico piano terra rialzato censito al NCEU al foglio 11 particella 52 subalterno 2, cat. a/7, della consistenza di vani 8, con piccola cantina al piano seminterrato di mq. 14. con porzione dell'area circostante censita al NCEU al foglio 11 particella 52 subalterno 3, cat. F/1, della superficie di mq. 235, accatastata come area urbana;

2- terreno pertinenziale della superficie catastale di mq. 2.413 (catastale mq. 3.000) censito al NCT al foglio 11 particelle 129 (ha. 0.12.34), 56 (ha. 0.01.26), 142 (ha. 0.01.98), 104 (ha. 0.02.62), 103 (ha. 0.00.40), 141 (ha. 0.01.77), 82 (ha. 0.08.53), 94 (ha. 0.01.10).”

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto ed individuato nella relazione tecnico-estimativa redatta nel giudizio di divisione in R.G. 69/2020 Tribunale di Nuoro, che l'offerente dichiaradi ben conoscere.”

CONSIDERATO CHE

1. il valore di tale attivo è stato quantificato dal perito in Euro 985.000,00 di cui il 50% di pertinenza del Fallimento è pari a Euro 492.500,00 (quattrocentonovantaduemilacinquecento/00) e la proposta irrevocabile d'acquisto è pari ad Euro 310.000,00 (trecentodiecimila)
2. la proposta è stata accompagnata dal versamento di una cauzione di Euro 31.000,00 che sarà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione.
3. il termine che l'offerente ha indicato per il versamento del saldo-prezzo è pari a giorni 30.

Per contro la somma versata a titolo di deposito cauzionale sarà definitivamente trattenuta dalla Procedura, a titolo di penale, in caso di inadempimento del proponente.

tutto ciò premesso e considerato avvisa che

il giorno mercoledì **30 ottobre 2024 alle ore 12:00**, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità asincrona telematica** dei beni immobili su indicati e come meglio descritti in perizia, costituenti lotto unico, con proprietà pari al 50%.

Il sottoscritto Curatore Dott. Piero Giorgio Pira invita a formulare, entro il giorno martedì 29 ottobre 2024 alle ore 12.00

offerta irrevocabile d'acquisto con prezzo base di Euro 310.000,00 e cauzione minima pari al 10% del prezzo offerto

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica l'immobile risulta parzialmente difforme e sulla normativa applicabile si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La relazione di stima è consultabile, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito web del Tribunale di Nuoro.

Il bene, potrà essere visionato previo appuntamento con il sottoscritto Curatore, previo appuntamento telefonico o via e-mail.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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: 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.

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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali e le spese inerenti al trasferimento dell'immobile.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore. Gli onorari Notarili saranno a carico della parte acquirente e la stipula dell'atto di vendita avverrà presso lo studio del Notaio indicato dal Curatore.

Pertanto:

DETERMINA

il prezzo di vendita del compendio immobiliare secondo le seguenti modalità:

Lotto Unico pari alla quota parte pari al 50% del diritto di proprietà di pertinenza del Fallimento, composto da: villino e terreno pertinenziale come su meglio dettagliato, ubicato in località Valle dell'Erica, Comune di Santa Teresa Gallura (SS)

Prezzo base d'asta: € 310.000,00.

Aumento minimo del rilancio: €10.000,00

Si rende noto che il restante 50% dei suindicati beni è oggetto di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 1/2022 presso il Tribunale di Tempio Pausania, promossa da Italfondario S.p.a. in qualità di procuratore di Castello Finance S.r.l.

FISSA

termine al presentatore dell'offerta **sino alle ore 12:00 del giorno antecedente (29 ottobre 2024) a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica**, per l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del file criptato in formato zip.p7m

Studio Dott. Piero Giorgio Pira

Curatore del Fall.14/1992

Via Istiritta n.9 – 08100 Nuoro

Telefono fax: 0784.36407

Cell. +39 3896856813

PEC: pierogiorgiopira@pec.it

(contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta), oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della vendita senza incanto in modalità telematica asincrona:

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 sia 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.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) del Ministero della Giustizia.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella di posta elettronica certificata riferibile unicamente all'offerente (casella della quale, pertanto, l'offerente deve essere titolare), fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione legale nonché le ipotesi qui di seguito specificamente indicate.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. 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. 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 deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore

Studio Dott. Piero Giorgio Pira

Curatore del Fall.14/1992

Via Istiritta n.9 – 08100 Nuoro

Telefono fax: 0784.36407

Cell. +39 3896856813

PEC: piroggiorgiopira@pec.it

o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile o rilasciata a mezzo di scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva della vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni (salva la facoltà di depositarli successivamente dell'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).

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice **IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, nella specie **IT64 H034 4017 3000 0003 5000 759, BIC: BDBDIT22, acceso presso Banco Desio e della Brianza Spa, filiale di Nuoro, intestato a "Tribunale di Nuoro Fallimento n.15 1992"**;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione,
- 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;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario, sul seguente conto corrente bancario intestato alla procedura:

IT64 H034 4017 3000 0003 5000 759, BIC: BDBDIT22, acceso presso Banco Desio e della Brianza Spa, filiale di Nuoro, intestato a "Tribunale di Nuoro Fallimento n.15 1992";

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta

sarà considerata inammissibile.

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 ed all'invio della ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml insieme all'offerta completa. Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area

“Pagamento di bolli digitali” sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

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 professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo 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.**

All'udienza il Curatore:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente **non** saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il Curatore **aggiudicherà** il bene all'offerente.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona 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 telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Curatore.**

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà termine alle ore 12:00 del giorno successivo rispetto a quello in cui si sono avviate le operazioni di vendita ovvero il giorno 31 ottobre 2024.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 (quindici) minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Curatore l'elenco delle offerte in aumento;
- il Curatore provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC comunicato dal soggetto partecipante.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione.

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

Studio Dott. Piero Giorgio Pira
Curatore del Fall.14/1992
Via Istiritta n.9 – 08100 Nuoro
Telefono fax: 0784.36407
Cell. +39 3896856813
PEC: pierogiorgiopira@pec.it

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.

Deposito saldo prezzo e spese di trasferimento

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare eventuali variazioni del proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di trasferimento al Notaio.

Entro la data del rogito notarile l'aggiudicatario dovrà versare al Curatore l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico unitamente agli onorari notarili.

Nuoro, 17 settembre 2024

Il Curatore Fallimentare
Dott. Pira Piero Giorgio