



Fall. 6/2023

TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione Fallimentare

Ordinanza di vendita telematica asincrona senza incanto

Fall. 6/2023 “ ”

CURATORE Dott. Emanuele Pintore

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, vista l'istanza con cui il Curatore chiede di essere autorizzato a procedere a quattro tentativi di vendita secondo le modalità di cui all'art. 107 L.F. comma 1 e in conformità alla circolare del Tribunale di Sassari in materia di vendite immobiliari del 23 novembre 2018;

- ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie la vendita, secondo modalità competitive in modalità telematica asincrona tramite soggetto specializzato, che si sviluppi in quattro esperimenti nel lasso temporale di 15 mesi dalla data del presente provvedimento;
- ritenuto necessario avvalersi di un soggetto specializzato, in conformità di quanto previsto dall'art. 107 L.F. co. 1, e che questi possa essere individuato ne "La 3F di Fresi Giovanni Maria S.r.l. gestore IVG di Sassari" che curerà la vendita a mezzo della piattaforma ivgweb.fallcoaste.it, grazie alla sua dotazione di strutture e mezzi che garantiscono un'efficace collocazione dei beni sul mercato;
- reputato che nel caso in cui il primo esperimento di vendita vada deserto, i successivi debbano tenersi, ciascuno, ad un prezzo ribassato sino ad un quarto dell'ultimo prezzo praticato;
- Tenuto conto della previsione normativa di cui all'art. 503 cpc, così come modificato dalla legge n. 162/2014, e rilevato che nella specie il curatore non ha dichiarato che vi sia probabilità che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore determinato dalla c.t.u.;
- Esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione ipocatastale

AUTORIZZA

Il curatore a procedere alla vendita dei seguenti beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

CASTELSARDO - Loc. Lu Ponti, Via Colle Frigiano, 115:

Complesso di beni immobili composto da: appartamento distinto al NCEU al F. 7, Part. 1301, sub. 7, cat. A/3; area urbana non edificabile distinta al NCEU al F. 7, Part. 1301,



sub. 27, cat. F/1; cinque posti auto distinti al NCEU al F. 7, part. 1315, sub. 21-23-24-25-26, cat. C/6.

PREZZO BASE: € 151.000,00 oltre eventuali imposte di legge se dovute

OFFERTA MINIMA: € 113.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.500,00

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO (la procedura non si farà carico dello smaltimento di eventuali rifiuti e cose, laddove risultassero abbandonati nell'immobile)

AVVISA

- a. che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente e che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi 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, 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, 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, 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 dei beni;
- c. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- d. che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a spese della procedura;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'Ordinanza di vendita, nel presente Avviso, nella Perizia di stima e nei suoi allegati.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile; essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando ferma la facoltà del Giudice di impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno presentare, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente alla data fissata per l'udienza di vendita**, l'offerta di acquisto esclusivamente con modalità telematica.



Le offerte di acquisto dovranno essere presentate 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 Offerta Telematica” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

L’offerta deve contenere, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., tutti i dati obbligatori richiesti nel modulo *on line* seguendo le indicazioni di cui all’art. 12 del D.M. n. 32/2015, nonché tutti i dati prescritti nell’Ordinanza di vendita delegata.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati all’offerta, oltre alla ricevuta di avvenuto pagamento del bollo telematico in formato .xml, dovranno essere inviati dal presentatore all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per l’udienza di vendita telematica.

NOTA BENE: il file contenente l’offerta, così come generato dal portale, non deve essere aperto o rinominato, pena il rifiuto da parte del sistema ricevente.

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’invio può essere effettuato con due diverse modalità:

- 1) mediante 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, (modalità concretamente operativa dopo che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);
- 2) mediante utilizzo di PEC ordinaria con sottoscrizione digitale dell’offerta, a pena di inammissibilità.

All’offerta telematica deve essere allegata la documentazione richiesta e prodotta dal modulo web di offerta, oltre all’altra documentazione necessaria, ed in particolare:

- copia della ricevuta/contabile di **versamento della cauzione**;
- copia della ricevuta di **versamento dell’imposta di bollo**;
- copia del **documento d’identità** e copia del **codice fiscale/tessera sanitaria** del soggetto offerente e/o del procuratore legale;
- copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità, nei casi previsti dalla legge;
- dichiarazione del **regime patrimoniale dell’offerente**;
- copia della/e **procure notarili** nei casi di cui al successivo paragrafo;
- 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 della aggiudicazione e del versamento del prezzo) nonché, in caso di acquisto del bene da parte del coniuge offerente a titolo personale, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge non offerente, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale;
- se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, 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 della autorizzazione del Giudice Tutelare;



- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società o di altro ente iscritto presso la Camera di Commercio, copia del certificato del Registro delle Imprese (risalente a non più di tre mesi) da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla Società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante ed originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

Come previsto dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del D.M. n. 32/2015, la persona fisica che compila l'offerta ed invia la stessa al Ministero della giustizia mediante PEC prende il nome di **presentatore**.

Il **Presentatore** può essere:

- **uno degli offerenti**, con procura notarile da parte degli altri;
- **un Avvocato**, con procura notarile dell'offerente. In quest'ultimo caso, si precisa che lo stesso potrà presentare una sola offerta per ogni lotto.

CASI DI PROCURA NOTARILE OBBLIGATORIA

- **Offerta presentata per il tramite di un Presentatore terzo non offerente che potrà essere esclusivamente un Avvocato:** la procura notarile dovrà essere conferita necessariamente in favore dell'Avvocato e avere, inoltre, data certa non successiva al termine di presentazione delle offerte e dovrà essere allegata all'offerta.

- **Offerta presentata da un Avvocato per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c.:** in tal caso la procura può non essere allegata all'offerta e, dunque, dovrà essere prodotta, obbligatoriamente, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mediante comunicazione da trasmettere a mezzo PEC al Curatore.

- **Offerta formulata da più persone:** all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, procura notarile degli altri offerenti al presentatore, ovverosia a colui che presenta concretamente l'offerta (che può essere un Avvocato o uno degli offerenti); la procura deve prevedere la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere allegata all'offerta.

Nella domanda di partecipazione alla vendita dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno degli offerenti intende acquistare. Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante bonifico sul conto corrente intestato a “

IT48L0101517200000070934359”, Causale “Cauzione asta”.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente entro le 24 ore precedenti l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, non si riscontri l'accredito delle somme sul suindicato conto corrente, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La



restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerta è soggetta ad imposta di bollo, salvo esenzione ai sensi del D.P.R. 447/2000.

Il versamento del bollo virtuale (attualmente pari a € 16,00) 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>. La relativa ricevuta in formato .xml dovrà essere allegata all'offerta.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale ivgweb.fallcoaste.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data e all'ora indicati nell'avviso di vendita, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito ivgweb.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

All'udienza, il Curatore:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intese come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito della cauzione e il versamento 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 e 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 SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide per l'acquisto del medesimo bene, il Curatore aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, mediante la piattaforma ivgweb.fallcoaste.it, 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 buste telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte telematiche da parte del Curatore.

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

La gara telematica con modalità asincrona avrà la durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'Avviso di vendita, a pena d'inefficacia. **Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.** Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 (dieci) minuti, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, **ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

La deliberazione finale sulle offerte, all'esito della gara, avrà luogo il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo.

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

- tramite la piattaforma ivgweb.fallcoaste.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 a effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio, ovvero, di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita. La piattaforma ivgweb.fallcoaste.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 e/o SMS 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, stilando apposito verbale. 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.

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), il bene verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente.



Se non possa individuarsi un maggior offerente, perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il bene verrà aggiudicato in favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggiore offerente o al primo offerente anche se offline, ovvero se non si colleghi al portale il giorno fissato per la vendita.

L'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 della Legge Fallimentare.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a “
presso Banco di Sardegna, Filiale di Sassari, avente il seguente IBAN: IT48L0101517200000070934359”, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo dovuto per oneri fiscali e spese. Tale importo verrà comunicato dal Curatore, anche in via sommaria, entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, sotto la propria responsabilità e a pena di decadenza è tenuto a trasmettere al Curatore la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007 (dichiarazione antiriciclaggio).

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la “prima casa”, o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione al Curatore al fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.

Sono interamente a carico dell'aggiudicatario i compensi del gestore della vendita telematica. Il compenso è stabilito nella misura del 2% del valore di aggiudicazione oltre IVA di legge con un importo minimo di € 500,00 e deve essere corrisposto mediante bonifico bancario sul c/c intestato a “La 3F di Fresi Giovanni Maria S.r.l.”, IBAN IT70V0101585084000000011993, entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, con causale: “Compensi di vendita L.G. 6/2023 Tribunale di Sassari”.

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato La 3F di Fresi Giovanni Maria S.r.l. gestore Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) nel termine sopraindicato o di mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di multa 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.



TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

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.

Tutte le spese e le imposte, comprese quelle relative alla trascrizione dell'atto di trasferimento, resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione delle spese per la cancellazione dei gravami; saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'aggiornamento catastale e l'attestazione di prestazione energetica (APE).

PRENOTAZIONE DELLE VISITE

L'immobile potrà essere visionato prenotando la visita dal sito dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari www.sassari.astagiudiziaria.com o dal Portale delle Vendite Pubbliche.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ

Della vendita sarà data pubblica notizia mediante:

- a) inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490, co. 1;
- b) pubblicazione della presente Ordinanza, dell'Avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita, sui siti internet www.ivgsassari.com, www.astagiudiziaria.com, www.fallcoaste.it, ivgweb.fallcoaste.it.

Inoltre, nei casi di immobili di particolare valore e/o pregio, a discrezione del curatore 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.

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 difetti urbanistici che risultino noti.

Copia dell'avviso di vendita deve essere notificata dal Curatore 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. 2776 bis cod.civ., ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

Nel caso di fallimento privo di fondi, il giudice disporrà, previa istanza del curatore fallimentare, l'anticipazione delle spese di pubblicità da parte dell'Erario ai sensi dell'art. 146 del T.U. in materia di spese di giustizia.

Sassari lì, 12 maggio 2026

Il Giudice Delegato
Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

