

TRIBUNALE NUORO
SEZIONE CIVILE — FALLIMENTARE

Disciplinare/regolamento di procedura competitiva di vendita

La Società “**CENTRO EDILE S.R.L. in fallimento**” elettivamente domiciliata presso lo studio del Curatore Rag. Franco Denti, in Nuoro (NU) Via Aspromonte n. 55,

premesse

1. che con sentenza del 12.12.2017 il Tribunale di Nuoro — Sezione Civile - ha dichiarato il fallimento della società CENTRO EDILE S.R.L. con liquidazione integrale dei beni;
 - Giudice Delegato Dott.ssa Denise Ecca;
 - Curatore Rag. Franco Denti;
2. che, allo stato, tra i beni oggetto della liquidazione di proprietà della Società, risultano i seguenti beni immobili (fabbricati e terreni), mobili (macchine operatrici, attrezzature, scaffalature e automezzi) e merci di seguito meglio descritti:

LOTTO N. 1: Fabbricato industriale sito in Nuoro (NU), località Prato Sardo, lotto 106, distinto nel Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 38 Mappale 432, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita Catastale Euro 9.123,00, mentre l'area su cui insiste il fabbricato è censita al Catasto dei Terreni del suddetto Comune al Foglio 38 Mappale 432, ha 00.67.30, ente urbano, Confini Lotto 107, lotto 95, lotto 105, della superficie complessiva di metri quadri 6.730 circa. Il fabbricato è costituito da zone su due piani e zone a tutt'altezza. La zona su due piani prevede al piano terra le zone destinate agli uffici amministrativi, i servizi igienici, e parte e di questa è destinata a superficie espositiva, così come pure il piano superiore. Questa zona è fisicamente separata dalla restante parte del fabbricato, la quale è destinata a superficie magazzino e lavorazione.

Il predetto fabbricato insiste all'interno dell'agglomerato industriale di Nuoro – Prato Sardo e pertanto soggetto al vigente regolamento per la cessione ed utilizzazione delle aree negli agglomerati dell'area industriale di Nuoro – Prato Sardo.

Il fabbricato è attualmente concesso in locazione, il relativo contratto di affitto di azienda cesserà automaticamente al momento del trasferimento della proprietà a seguito di aggiudicazione.

Valore di stima: € 1.530.000,00

Prezzo base d'asta: € 918.000,00

LOTTO N. 2: Piena e perfetta proprietà del terreno edificabile, ubicato in zona “Funtana Buddia”, in prossimità della fine della Via Dell'Olmo, della superficie complessiva di metri quadri 360 circa.

Detto immobile è distinto nel Catasto dei Terreni del suddetto Comune come segue: - Foglio 39 Mappale 617, pascolo, Classe 3, superficie are 03.60, Reddito Dominicale Euro 0,46, Reddito Agrario Euro 0,37.

Valore di stima: € 32.500,00

Prezzo base d'asta: € 19.500,00

LOTTO N. 3: Mobili uffici, meglio descritti nelle relazioni inventariali e di stima redatte dal geometra Giuseppe Disi, di seguito elencati:

Mobile base 4 ante
Scrivania
Cassettiera 4 cassetti n. 2
Armadio a muro
Mobile porta faldoni
Mobile porta faldoni
Sedie n. 3
Sedia a 5 razze
Telefono Brondi
Calcolatrice Olivetti Lagos 814 T
PC IBM + Monitori Philips + Tastiera +
PC FUJITSU + Monitor Asus + Tastiera
Server IBM as400
Monitor Videosorveglianza
Armadio
Mobile Base
Scrivania con Cassettiera + appendice
Cassettiera a 4 Cassetti

Stampante Epson AcuLaser M2300
Poltroncina girevole a 5 razze
PC FUJITSU + Monitor Asus + Tastiera
Fax laser Panasonic
Base+ Stampante LexMark Printer 2400
Sedia
Calcolatrice Olivetti Logos 814T
Sedia a 5 razze
Poltrona
Scaffale 5 ripiani
Armadio a 2 ante
Base Porta Stampante
Cassettiera 4 cassetti
Armadio a due ante + scaffale a 3 ripiani
Fotocopiatore Panasonic DP1515 P +
Scrivania con Cassettiera + Cassettiera
Scrivania Angolare + 2 Cassettiere
Calcolatrice Olivetti Logos n. 2
Sedie n. 4
Armadio di met. ad ante sco.voli vetrate
Armadio di met. ad ante sco.voli vetrate

Armadio di metallo con 5 ripiani
Scaffali metallici n. 3
Mobile Espositore
Scrivania
Calcolatrice Olivetti Logos 814T
Mobile Base ad Ante Cieche e Ripiani
Sedie Fisse n. 3 - Sedie Girevoli n. 2 con
Poltrona Regolabile in Similpelle a 5 razze
Scrivania
Calcolatrice Olivetti Logos 694T
Armadio Metallico a due Ante
Armadio Metallico 2 Ante Scorrevoli
Mobile Metallo 2 Ante 120*45*200
Mobile Legno 2 Ante 90*57*190
Base Metallica 2 Ante
Scaffalatura Metallica
Appendiabiti

Valore di stima: € 6.375,00

Prezzo base d'asta: € 3.825,00

LOTTO N. 4: Scaffalature e Box

Scaffalature metalliche h=4,50
Scaffalature metalliche h=3,30
Scaffalature metalliche cantilever n° 1
Scaffalature metalliche cantilever n° 5
Scaffalature metalliche cantilever n° 1
Cesti espositori a bocca di lupo n° pezzi 70
Cesti espositori a bocca di lupo n° pezzi 11
Container in metallo colore rosso
Container in metallo colore rosso

Valore di stima: € 11.165,29

Prezzo base d'asta: € 6.699,17

LOTTO N. 5:

Autocarro Iveco 35/e4 – targa DV407BA

Valore di stima: € 7.000,00

Prezzo base d'asta: € 4.200,00

LOTTO N.6:

Autocarro man – targa EK733HA

Valore di stima: € 110.000,00

Prezzo base d'asta: € 66.000,00

LOTTO N.7:

Muletto elevatore CESAB – DRAGO con benna

Valore di stima: € 11.000,00

Prezzo base d'asta: € 6.600,00

LOTTO N.8:

Muletto elevatore CESAB – DRAGO con forche

Valore di stima: € 10.000,00

Prezzo base d'asta: € 6.000,00

LOTTO N.9:

Muletto elevatore – NISSAN 40 con forche

Valore di stima: € 5.000,00

Prezzo base d'asta: € 3.000,00

LOTTO N.10:

Macchinario “Traviera – per il confezionamento travetti per solai.

Valore di stima: € 8.000,00

Prezzo base d'asta: € 4.800,00

LOTTO N. 11: Merci in giacenza a corpo, viste ed accettate per quantità e qualità nello stato in cui si trovano.

Valore di stima: € 238.320,07

Prezzo base d'asta: € 142.992,00

Il tutto come meglio specificato nelle perizie tecniche redatte dal Geom. Giuseppe Disi (**Doc. 1 e 2**);

3. che il Curatore del fallimento “CENTRO EDILE S.R.L.” in esecuzione della modifica al programma di liquidazione approvata il 23.10.2025, intende procedere alla vendita dei suddetti LOTTI;

tanto premesso

INVITA

i soggetti interessati ad acquistare i lotti sopra descritti facendo pervenire una manifestazione di interesse secondo le modalità di seguito esposte:

1. Le offerte irrevocabili

1.1. Possono presentare un’offerta le persone fisiche e/o giuridiche, con esclusione di coloro che, alla data di presentazione dell’offerta, si trovino in stato di liquidazione o siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell’attività;

1.2. Non sono ammesse offerte per persona da nominare;

1.3. Gli interessati dovranno far pervenire, **entro le ore dodici e minuti zero zero (12:00) del 29/07/2026**, termine ultimo che deve essere inteso come improrogabile e perentorio, alla casella di posta elettronica certificata studio.denti@legalmail.it, l’offerta di acquisto con l’indicazione del prezzo offerto – oltre imposte e tasse a carico dell’offerente – irrevocabile e con validità almeno centottanta (180) giorni

successivi a detto termine – redatta in lingua italiana, firmata digitalmente dall'offerente ovvero dal soggetto che ha la legale rappresentanza dell'offerente.

1.4. La presentazione dell'offerta comporta l'automatica conoscenza ed accettazione integrale di tutte le condizioni contenute nel presente regolamento di vendita nonché la piena conoscenza ed accettazione delle condizioni di fatto e di diritto del bene di cui all'offerta, così come descritto nella perizia di stima.

2. Contenuto minimo delle manifestazioni di interesse

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

2.1. copia del presente disciplinare/regolamento siglato in ogni sua pagina e sottoscritto per integrale accettazione delle condizioni e dei patti ivi previsti;

2.2. se l'offerente è una persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio e il recapito telefonico; all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

2.3. se l'offerente è una società: la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita iva dell'impresa, il nome del legale rappresentante, idonea documentazione comprovante i poteri di firma di quest'ultimo, ed in particolare, visura camerale del Registro Imprese, fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, dovrà inoltre essere indicata una casella PEC che verrà utilizzata in via esclusiva per le comunicazioni inerenti la presente procedura di vendita che verranno effettuate con esclusivo riferimento alla casella PEC sopra indicata;

2.4. L'indicazione del/dei lotti per il/i quali l'offerta è proposta ;

2.5. l'indicazione del prezzo offerto che:

- Per quanto attiene il **Lotto 1** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 918.000,00 (euro novecento diciotto mila virgola zero zero) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;
- Per quanto attiene il **Lotto 2** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 19.500,00 (euro diciannove mila e cinquecento virgola zero zero) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;
- Per quanto attiene il **Lotto 3** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 3.825,00 (euro tre mila ottocento venti cinque virgola zero zero) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;
- Per quanto attiene il **Lotto 4** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 6.699,17 (euro sei mila seicento novanta nove virgola diciassette) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;
- Per quanto attiene il **Lotto 5** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 4.200,00 (euro quattro mila e duecento virgola zero zero) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;
- Per quanto attiene il **Lotto 6** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 66.000,00

- (euro sessanta sei mila virgola zero zero) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;
- Per quanto attiene il **Lotto 7** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 6.600,00 (euro sei mila e seicento virgola zero zero) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;
 - Per quanto attiene il **Lotto 8** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 6.000,00 (euro sei mila virgola zero zero) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;
 - Per quanto attiene il **Lotto 9** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 3.000,00 (euro tre mila virgola zero zero) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;
 - Per quanto attiene il **Lotto 10** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 4.800,00 (euro quattro mila e ottocento virgola zero zero) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;
 - Per quanto attiene il **Lotto 11** non potrà essere inferiore al prezzo ribassato di €. 142.992,00 (euro cento quaranta due mila e novecento novanta due virgola zero zero) oltre IVA, se dovuta, oneri ed accessori di Legge;

2.6. Ricevuta dell'effettuato deposito della cauzione di cui al successivo **punto 4**;

2.7. **Dichiarazioni di cui al successivo punto 3**

Non verranno prese in considerazione, a nessun fine, le offerte prive dei documenti di cui sopra;

Ai soggetti che avranno presentato un'offerta potrà essere richiesta ogni informazione ritenuta utile o necessaria al fine di valutare la rispondenza ai requisiti richiesti per la vendita;

Sarà nella discrezionalità della procedura decidere di non alienare il bene, sebbene in presenza di offerte, essendo in ciò la procedura pienamente autonoma, con l'unico obbligo della restituzione della cauzione versata;

Resta ferma la facoltà, a favore della procedura, di adottare, fino al momento della conclusione della vendita, provvedimenti di sospensione della stessa;

3. Dichiarazione obbligatoria l'offerente, con apposita dichiarazione, dovrà confermare che:

3.1. intende acquistare gli immobili costituenti il Lotto per il quale ha formulato l'offerta a corpo e non a misura;

3.2. ha visionato e accertato la qualità e la quantità dei beni per i quali ha formulato l'offerta accettandoli visti e piaciuti, nello stato in cui si trovano;

3.3. assume l'obbligo di verificare lo status ambientale dei beni oggetto di vendita effettuando, a propria cura e spese ed entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, specifiche ispezioni;

3.4. terrà indenne gli organi della procedura nominati in sede al Fallimento CEBTRO EDILE S.R.L., parte venditrice, da qualunque spesa o conseguenza pregiudizievole relativa

agli interventi di cui al precedente paragrafo ed agli eventuali interventi di bonifica o messa in sicurezza degli stessi, fatte salve le norme inderogabili di legge in materia;

3.5. corrisponderà al curatore del Fallimento CENTRO EDILE S.R.L., il prezzo secondo le modalità e i termini di pagamento indicati nel presente Disciplinare di vendita;

3.6. corrisponderà al Notaio, al momento della stipula dell'atto di compravendita, tutte le imposte e oneri notarili relativi al trasferimento della proprietà dei beni aggiudicati, nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

3.7. si tratta espressamente di offerta di acquisto irrevocabile ex art.1329 c.c. e vincolante per l'offerente per il periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte;

3.8. accetta i beni per i quali presenta l'offerta irrevocabile per l'acquisto come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come descritte nel presente Disciplinare e nelle relazioni di consulenza tecnica e inventariali;

3.9. è a conoscenza che i beni oggetto della presente vendita sono ubicati all'interno dell'agglomerato industriale di Nuoro e pertanto soggetti al vigente Regolamento per la cessione ed utilizzazione delle aree negli Agglomerati dell'Area Industriale della Sardegna Centrale, che dichiara di ben conoscere, anche con riguardo ai requisiti soggettivi e oggettivi ivi richiesti, assumendo ogni rischio e tenendo indenne e manlevando il Fallimento da ogni responsabilità al riguardo

4. Cauzione

4.1. Ciascun'offerta dovrà essere accompagnata, a pena inammissibilità, da un deposito cauzionale d'importo pari al 10% del prezzo offerto, da imputare a titolo di cauzione, costituito e giustificato dalla ricevuta di versamento, mediante disposizione di bonifico a credito del c/c bancario intestato "CENTRO EDILE S.R.L." PRESSO BANCO DI SARDEGNA S.P.A. – IBAN **IT08B0101517300000070702185**.

4.2. Sarà scartata, rendendo inammissibile l'offerta alla quale si riferisce, la ricevuta del bonifico che non recherà l'indicazione del codice CRO, ovvero la ricevuta di bonifico che indichi una valuta per il beneficiario di data posteriore a quella dell'ultimo giorno per la consegna dell'offerta.

4.3. Le cauzioni verranno restituite mediante bonifico ai soggetti non aggiudicatari, sul conto corrente che ciascuno dovrà necessariamente indicare, entro quindici giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione.

4.4. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario sarà imputata in conto prezzo, al momento della stipula del Contratto di compravendita notarile.

La cauzione sarà trattenuta definitivamente dalla procedura in caso di mancata stipula dell'atto di notarile da parte del soggetto aggiudicatario entro il termine essenziale di giorni sessanta (60) dall'invito a stipulare che gli verrà formulato successivamente all'aggiudicazione, determinandosi ipotesi di decadenza dell'aggiudicazione stessa.

5. Deliberazione sulle offerte e gara tra gli offerenti nella vendita

5.1. Il giorno **30/07/2026, alle ore nove e minuti trenta (09:30)**, presso lo studio del Curatore Rag. Franco Denti in Nuoro (NU) Via Aspromonte n. 55, si procederà all'esame delle offerte pervenute e della loro regolarità.

5.2. In caso di pluralità di offerte ritenute ammissibili si provvederà, immediatamente dopo, alla vendita mediante gara competitiva tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di tre minuti dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; l'aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo di €. 5.000,00 del prezzo a base d'asta per il LOTTO N. 1 e al rilancio minimo del 2% del prezzo a base d'asta per i restanti lotti. I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

5.3. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti verrà disposta la vendita a favore del maggiore offerente. Se tutte le offerte risultano di eguale importo e la gara non avrà luogo, verrà disposta la vendita a favore di chi risulterà aver depositato prima la manifestazione di interesse.

5.4. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

5.5. L'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.

5.6. La vendita definitiva dei beni dovrà essere approvata dal Giudice Delegato, il quale procederà altresì a rilasciare specifica autorizzazione per il trasferimento e l'immissione nel possesso dei beni ovvero per la stipula del rogito notarile da effettuarsi entro sessanta (60) giorni dal rilascio della stessa e subordinatamente al pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione, oltre oneri e accessori di legge.

4. Natura del presente invito

4.1. Il presente costituisce esclusivamente un invito giuridicamente non vincolante a manifestare interesse e non comporta per la Società CENTRO EDILE S.R.L. in Fallimento, alcun obbligo o impegno alla vendita, né alcun onere per eventuali mediazioni o consulenze, né costituisce invito ad offrire, né offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ex art.94 e ss. del D.Lgs. 581/1998.

4.2. Di conseguenza, la pubblicazione del presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per la Società CENTRO EDILE S.R.L. in Fallimento alcun obbligo o impegno di dare corso alla vendita, sotto qualsiasi forma, dei beni oggetto di vendita, né nei confronti dei terzi in genere, né dei soggetti che abbiano manifestato interesse, che, pertanto, non avranno alcun diritto a prestazioni da parte del curatore.

4.3. Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese, anche notarili, inerenti al trasferimento dei beni e quelle relative alle eventuali cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

4.4. Ogni definitiva determinazione in ordine alla modalità di vendita dei beni sopra descritti è in ogni caso soggetta all'approvazione del Giudice Delegato.

5. Condizioni di vendita

5.1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni mobili ed immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art.2922 c.c., nonché alle condizioni indicate ai paragrafi successivi.

5.2. La vendita é a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, quelli attinenti lo status ambientale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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,

5.3. Gli immobili verranno venduti non liberi da iscrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli; le iscrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli che dovessero essere presenti verranno cancellate, con spese a totale carico dell'aggiudicatario, contestualmente alla vendita, con Decreto del Giudice Delegato ex artt. 182 - 108 L.F.

5.4. Ogni onere di trasferimento, fiscale e non, derivante dalla vendita sarà a carico dell'offerente-Aggiudicatario.

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

6. Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita

6.1. In ipotesi di aggiudicazione dei Lotti sopra descritti, la stipula del contratto di compravendita definitivo sarà effettuata entro sessanta (60) giorni decorrenti dall'invio della comunicazione all'aggiudicatario del relativo provvedimento autorizzativo da parte del Giudice Delegato con l'intervento, se necessario, di un

Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania che verrà designato dall'offerente-aggiudicatario, almeno 15 giorni prima.

6.2. La cessione, per i beni immobili, avverrà alla data di stipulazione del rogito; per i beni mobili, avverrà alla data di consegna dei beni.

6.3. Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, entro la data del rogito, ovvero di consegna dei beni, mediante assegno circolare non trasferibile, salvo diversa modalità disposta dal Giudice Delegato su istanza dell'offerente/aggiudicatario, ex art. 107, comma 1 L.F. richiamato dall'art. 182 L.F..

6.4. I costi notarili, di registrazione e di trasferimento relativi gli immobili e/o ai singoli beni mobili e merci, sono a carico dell'Offerente-Aggiudicatario, così come tutti gli ulteriori costi relativi alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni in vendita.

7. Varie

7.1. Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196 e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

Il titolare del trattamento sarà il legale rappresentante della società, nei confronti del quale il soggetto interessato potrà far valere i diritti di cui all'art.7 D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196,

7.2. Il presente invito è regolato dalla Legge italiana, per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Nuoro.

7.3. Il testo del presente invito è pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it sul *Portale delle Vendite Pubbliche- PVP*.

7.4. L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa ed incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente disciplinare/regolamento di procedura competitiva di vendita.

Nuoro, 10/06/2026

Il Curatore

Rag. Franco Denti