



TRIBUNALE ORDINARIO DI ORISTANO
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **THALASAI S.R.L.**
n. **9/2025**

Giudice Delegato: **Dott. Andrea Bonetti**
Curatore: **Dott.ssa Maria Laura Cugurullo**
lg9.2025oristano@pecliquidazionigiudiziali.it

I AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Maria Laura Cugurullo, con studio in Viale A. Diaz n. 106, 09125 (CA), nella qualità di Curatrice della procedura di Liquidazione Giudiziale in epigrafe,

AVVISA

che il giorno **03/12/2026, alle ore 12:00**, si terrà la **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** del seguente compendio immobiliare nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale sopra indicata, così come in appresso specificato,

DESCRIZIONE BENI

LOTTO N. 1

Oggetto della proposta sarà il **lotto n. 1** composto dal compendio immobiliare, ubicato nel Comune di Sedilo (OR), località Putzu Idile, in prossimità del lago Omodeo, costituito da un'iniziativa turistico-ricettiva e di servizio non ultimata, costituito da terreni aventi superficie catastale complessiva pari a mq 78.608 e da un complesso turistico-ricettivo incompiuto comprendente:

- un fabbricato destinato a bar, ristorante e servizi comuni;
- un fabbricato destinato a unità ricettive e residenziali;
- aree esterne di pertinenza, percorsi e sistemazioni paesaggistiche;
- piscina e area solarium;
- viabilità interna;
- opere accessorie e predisposizioni impiantistiche.

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Sedilo, Foglio 50, particelle nn. 155, 156, 172, 174, 391, 392, 531, 533, 534, 535, 536, 539 e 541. I manufatti realizzati insistono principalmente sulla particella 156 e, allo stato, non risultano accatastati al Catasto Fabbricati, rendendosi necessario

il completamento delle procedure catastali mediante presentazione di tipo mappale e successiva denuncia di nuova costruzione.

PREZZO BASE: € 2.641.502,00*

RILANCIO MINIMO (in caso di gara ex art 573 c.p.c.): € 3.000,00*

OFFERTA MINIMA: - a pena di esclusione - non inferiore al 25% del prezzo base*

(*oltre imposte di legge e relativi oneri accessori)

Il compendio immobiliare è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, fino alla data di deposito della CTU. La perizia di stima, che dovrà essere consultata dall'offerente, deve intendersi per intero richiamata e trascritta quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del compendio immobiliare e sulla normativa applicabile. Parimenti si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dal CTU.

La relazione di stima è consultabile sui seguenti siti: pvp.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it; www.fallcoaste.com.

Il compendio immobiliare potrà essere visionato previo appuntamento con la scrivente Curatrice, da fissare tramite il numero 070/341261, che potrà essere previsto entro e non oltre 15 giorni prima della data di vendita prevista.

I soggetti interessati che desiderino acquisire informazioni concernenti la vendita, potranno contattare il citato numero ovvero, in alternativa, potranno inviare apposita comunicazione all'indirizzo pec della procedura indicato in epigrafe.

Si precisa che ai sopralluoghi è ammessa la persona che ha fornito le proprie generalità in fase di contatto ed i suoi eventuali accompagnatori.

Eventuali cancellazioni, modifiche di orario e/o di persona dovranno essere comunicate con un preavviso di almeno 24 ore prima della visita.

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 avverrà a corpo e non a misura, pertanto, le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, con assunzione a esclusivo carico dell'acquirente di ogni onere, costo, attività e adempimento eventualmente necessari per la sua gestione, manutenzione, messa in sicurezza, regolarizzazione e utilizzazione, con pieno esonero della procedura da qualsivoglia responsabilità o obbligo al riguardo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, difetti, mancanza di qualità, funzionalità, conformità, evizione o altre cause (ex Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.). Di conseguenza, l'acquirente non potrà avanzare nei confronti della procedura alcuna pretesa risarcitoria, richiesta di riduzione del prezzo, restituzione di quanto versato o rimborso di spese sostenute, per qualsiasi motivo connesso alle condizioni del bene o al suo utilizzo.

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.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile, oltre accessori di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dalla Curatela.

FISSA

il termine per la presentazione delle offerte alle ore 12:00 del 02/12/2026, giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per la vendita telematica, entro il quale dovrà essere effettuato l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** del file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta e la relativa documentazione allegata.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e svolgimento della **vendita senza incanto in modalità “telematica asincrona”**:

1. per partecipare alla gara sarà necessario presentare **offerta telematica irrevocabile e incondizionata di acquisto**;
2. ognuno, salvo incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare la proposta personalmente o a mezzo di procuratore legale. Sono ammissibili proposte per persona da nominare purché nel rispetto dei termini di cui all'art. 583 c.p.c.; non sono ammissibili proposte condizionate;
3. il presentatore dell'offerta può partecipare alla vendita telematica utilizzando il modulo Offerta Telematica e inviando l'offerta all'indirizzo di PEC del Ministero: una volta completate tutte le informazioni richieste, il presentatore scarica il pacchetto offerta e lo invia all'indirizzo di posta elettronica certificata **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**;
4. si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta;
5. **l'offerta dovrà contenere:**
 - a) dati di dettaglio della vendita e della procedura cui si riferisce;
 - b) beni inclusi nel lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - c) i dati anagrafici e identificativi del presentatore persona fisica, e segnatamente: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica;
 - d) i dati anagrafici e identificativi dell'offerente, e segnatamente: in caso di persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita IVA (ove l'offerta sia presentata nell'esercizio di impresa individuale), domicilio, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica; in caso di persona giuridica o altro ente collettivo, denominazione o ragione sociale, sede legale, partita IVA e generalità del legale rappresentante;
 - e) prezzo offerto;
 - f) il termine entro il quale si intende versare il prezzo in caso di aggiudicazione (che non può essere superiore ai 120 giorni dalla data di aggiudicazione);
 - g) estremi della cauzione: indicare la modalità con cui si è proceduto al versamento della cauzione (bonifico bancario istantaneo), importo cauzione, IBAN del beneficiario, data del bonifico, ora del bonifico, numero CRO, IBAN usato per il versamento della cauzione,

IBAN restituzione cauzione (visualizzato solo se si indica che l'IBAN di versamento è diverso da quello di restituzione della cauzione);

- h) l'espressa dichiarazione da parte del presentatore che: l'offerente non è stato sottoposto a liquidazione giudiziale e che non agisce in nome degli eredi puri e semplici del debitore; di aver provveduto ad allegare i documenti richiesti;
- i) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

6. all'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento di identità e del codice fiscale del presentatore (ove diverso dall'offerente);
- b) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- c) copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione mediante bonifico bancario istantaneo sul conto della procedura, dalla quale risulti altresì il codice IBAN del conto corrente addebitato;
- d) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita e di essere edotto del relativo contenuto;
- e) eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo-valore");
- f) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; qualora intenda escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c., dovrà altresì allegare la relativa dichiarazione del coniuge;
- g) se l'offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del minore e del soggetto che agisce in sua rappresentanza, nonché copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- h) se l'offerente è persona sottoposta a tutela, curatela o amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, ove richiesta;
- i) se l'offerente è una società o altro ente dotato di personalità giuridica, visura camerale aggiornata (risalente a non oltre tre mesi dalla data dell'offerta) o altra documentazione equipollente attestante l'esistenza dell'ente e i poteri di rappresentanza del sottoscrittore;
- j) qualora il soggetto che partecipa alla vendita per conto della società sia diverso dal legale rappresentante, copia della deliberazione assembleare e/o dell'organo amministrativo che ne autorizzi la partecipazione, nonché procura speciale in originale o copia autentica della procura generale attestante i relativi poteri, salvo che gli stessi risultino già dalla documentazione societaria prodotta;
- k) se l'offerta è presentata tramite procuratore o da più offerenti, procura speciale ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che sottoscrive e presenta l'offerta; in caso di offerta congiunta, dovrà essere allegata altresì la procura conferita dagli altri offerenti al soggetto incaricato della presentazione dell'offerta;

7. l'offerta deve essere accompagnata da una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base;

8. **la somma a titolo di cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario istantaneo sul conto corrente bancario intestato alla procedura le cui coordinate bancarie verranno fornite dalla Curatela;**
9. **il mancato versamento delle somme dovute nei termini indicati comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;**
10. **l'importo versato a titolo di cauzione sarà invece trattenuto a titolo di penale in caso di rifiuto dell'acquisto e in ogni caso di mancato pagamento del saldo nei termini, per fatto o colpa imputabile all'aggiudicatario, che si riterrà decaduto dall'aggiudicazione.** In tal caso, la Curatela si riserva di indire un nuovo esperimento ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario deceduto;
11. il presentatore dell'offerta è tenuto, di regola, al pagamento del bollo digitale di 16,00 euro, da effettuarsi autonomamente tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST Giustizia) all'indirizzo *pst.giustizia.it*;
12. la ricevuta di avvenuta consegna della PEC costituisce prova del momento in cui l'offerta si considera depositata; la relativa ricevuta dovrà essere allegata alla PEC contenente l'offerta;
13. l'omesso pagamento del bollo non comporta l'invalidità o l'inefficacia dell'offerta; tuttavia, darà luogo alle procedure di recupero dell'imposta dovuta, con applicazione dei relativi oneri e delle eventuali sanzioni di legge, che potranno essere trattenuti dal deposito cauzionale versato;
14. il **deposito dell'offerta** si perfeziona nel momento in cui il Ministero della Giustizia riceve il messaggio di posta elettronica certificata (PEC) contenente il pacchetto dell'offerta trasmesso dal presentatore,
15. la PEC deve contenere: il pacchetto offerta completo, firmato digitalmente e denominato "*offerta_*" seguito da dieci cifre numeriche e dall'estensione "*zip.p7m*" (ad esempio: *offerta_1234567890.zip.p7m*); la ricevuta di pagamento del bollo digitale;
16. in aggiunta al prezzo offerto per l'acquisto del bene, l'offerente dovrà farsi integralmente carico di tutte le spese, gli oneri e gli adempimenti necessari al perfezionamento del trasferimento, ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, imposte, tasse, tributi, spese notarili costi di trascrizione, voltura e registrazione, nonché ogni altro onere fiscale, amministrativo o tecnico comunque connesso all'acquisto e al trasferimento del bene;
17. **le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'ora indicati nel presente avviso;**
18. la partecipazione degli offerenti alla 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 trenta 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;
19. si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, essendo l'offerta irrevocabile;
20. nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari "all'offerta minima" (non inferiore al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente;
21. in presenza di più offerenti, si procederà alla gara tra gli stessi ex art. 573 c.p.c., partendo dall'offerta più alta con un rilancio minimo obbligatorio come sopra indicato;
22. nel sopra indicato caso, **si aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità ASINCRONA sul prezzo offerto più alto** (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 della scrivente Curatrice;
23. le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara, sarà libero di partecipare o meno;
24. non è consentito l'inserimento di importi decimali.
25. **la gara avrà termine alle ore 12:00 del giorno successivo rispetto a quello in cui si sono avviate le operazioni di vendita;**
26. qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di quindici minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento;
27. 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 delegato l'elenco delle offerte in aumento;
 - il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
28. tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS;
29. 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 e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti;
30. il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, la Curatela procederà all'**aggiudicazione**, stilando apposito verbale;
31. 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 versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

32. in caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in presenza di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico istantaneo sul conto corrente indicato nella domanda;
33. l'aggiudicatario dovrà, nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione - termine non soggetto a sospensione feriale - provvedere al versamento del saldo tramite bonifico bancario istantaneo al conto corrente intestato alla procedura concorsuale - contenente:
 - il residuo prezzo di vendita, detratto l'importo per cauzione già versato;
 - l'importo complessivo delle imposte di legge, dei relativi oneri accessori e delle ulteriori spese connesse alla vendita, che verrà determinato e tempestivamente comunicato dalla Curatrice;
34. riscosso interamente il prezzo, la Curatela depositerà tutta la documentazione relativa all'esito della procedura di vendita in Cancelleria e provvederà ad informarne il Giudice Delegato come previsto dall'art. 216, co. 9, CCII;
35. resta ferma la facoltà, a favore della procedura, di adottare provvedimenti di sospensione della vendita, quali quelli previsti agli artt. 217, co.1, CCII.

Cagliari, 30/07/2026

LA CURATRICE

Dott.ssa Maria Laura Cugurullo

