



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

REGOLAMENTO DI VENDITA TELEMATICA

Con il presente regolamento si intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per le formulazioni delle offerte, nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse.

Ai fini del presente regolamento si intende per:

- *soggetto selezionato (aggiudicatario)*: il soggetto che la procedura ha individuato quale possibile acquirente del bene, del diritto e dei beni in blocco. Soggetto che pertanto assume ogni obbligo connesso al pagamento del prezzo e al trasferimento della proprietà del bene, restando esclusa qualsiasi responsabilità o garanzia della procedura concorsuale;
- *cauzione*: la somma di denaro versata a mezzo di bonifico bancario istantaneo all'atto della presentazione della proposta irrevocabile, quantificata nel 10% del prezzo complessivamente offerto. La cauzione sarà trattenuta a titolo di "penale" – salvo il risarcimento del danno ulteriore – laddove il selezionato non stipuli il contratto definitivo versando l'intero prezzo a mezzo di bonifico bancario istantaneo, nei termini indicati dalla procedura concorsuale;
- *presentatore*: il presentatore è la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.
- *soggetto partecipante*: il soggetto che abbia presentato valida offerta di acquisto nei termini e con le modalità previste dall'avviso di vendita.

LOTTO N. 1

Oggetto della proposta sarà il **lotto n. 1** composto dal compendio immobiliare, 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.

Il compendio immobiliare forma oggetto di dettagliata descrizione nella relazione di stima predisposta dall'Ing. Stefano Castori e depositata nel fascicolo telematico della procedura.

La predetta relazione, unitamente alla restante documentazione rilevante e a quella necessaria ai fini dell'assolvimento degli obblighi pubblicitari, sarà resa disponibile per la consultazione da parte degli interessati mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Valutazione: € **2.641.502,00***

Prezzo base: € **2.641.502,00***

- Rilancio: € **3.000,00 ***

- Offerta minima: - **a pena di esclusione - non inferiore al 25% del prezzo base**

(*oltre imposte di legge e relativi oneri accessori)

CONDIZIONI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- per partecipare alla gara sarà necessario presentare **offerta telematica irrevocabile e incondizionata di acquisto**;
- la proposta, oltre a possedere i requisiti di completezza desumibili anche dal presente regolamento, dovrà contenere l'indirizzo PEC al quale ricevere le comunicazioni della procedura di liquidazione giudiziale;
- l'offerta deve essere accompagnata da una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore al prezzo base;
- la somma a titolo di cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario istantaneo sul conto corrente bancario intestato alla procedura, che verrà aperto su impulso della Curatela previa autorizzazione del presente programma di liquidazione;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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 di 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;
- 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;
- 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;
 - 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;
 - il presentatore dell'offerta è tenuto, di regola, al pagamento del bollo digitale di euro 16,00, da effettuarsi autonomamente tramite il Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST Giustizia) all'indirizzo *pst.giustizia.it*;
 - 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;

- 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;
- nella causale del pagamento dovranno essere indicati gli estremi della procedura e il numero del lotto per il quale viene presentata l'offerta;
- costituisce condizione essenziale di validità dell'offerta l'impegno dell'offerente ad acquistare il bene a corpo e non a misura, con assunzione a proprio esclusivo carico 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 sarà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con esclusione di ogni 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.). Pertanto, 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;
- 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;
- in caso di presentazione di una sola offerta si procederà immediatamente all'aggiudicazione anche se non presente l'offerente essendo l'offerta irrevocabile;
- 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;
- l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta;
- 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 al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico istantaneo sul conto corrente indicato nella domanda;
- all'esito della gara la Curatrice provvederà alla redazione del verbale con l'indicazione del migliore offerente aggiudicatario;
- l'aggiudicatario dovrà, nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, provvedere al versamento del saldo tramite bonifico bancario istantaneo al conto corrente intestato alla procedura concorsuale - contenenti:
 - 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;
- si avverte che il mancato versamento delle somme di cui sopra nei termini indicati comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- 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;
- 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, comma 9, CCII. Resta ferma la facoltà, a favore della procedura, di adottare provvedimenti di sospensione della vendita, quali quelli previsti agli artt. 217, co.1, CCII.

SOPRALLUOGO – RICHIESTE DI INFORMAZIONI

Ai fini del buon esito della vendita, il sopralluogo da parte dell'offerente del compendio immobiliare poste in vendita non è obbligatorio.

Tuttavia, la scrivente Curatrice, al fine di fornire ai partecipanti una più ampia conoscenza di quanto oggetto della vendita, ha previsto la possibilità di visionare il compendio immobiliare contattando il numero 070/341261 per fissare degli appuntamenti per il sopralluogo, 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.

APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

La formulazione di ogni tipo di offerta di acquisto conforme al presente regolamento di vendita (intendendosi per tali anche le offerte migliorative successive alla conclusione del procedimento di scelta della migliore offerta), ne implica l'accettazione e l'approvazione.

Il presente regolamento di vendita deve essere accettato dagli offerenti tramite sottoscrizione in modo leggibile in ogni foglio e deve essere allegato all'offerta di acquisto.

TERMINI DI VENDITA

Le offerte telematiche dovranno essere presentate entro il termine indicato nell'avviso di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati nel medesimo avviso si procederà all'apertura delle buste telematiche e all'esame delle offerte. La gara tra gli offerenti si svolgerà con modalità telematica asincrona secondo quanto previsto nell'avviso di vendita.

Cagliari, 30/07/2026

LA CURATRICE
Dott.ssa Maria Laura Cugurullo

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Maria Laura Cugurullo', written in a cursive style.