TRIBUNALE DI NUORO
Sezione fallimentare

Fallimento N° 06/2013

AVVISO DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

E REGOLAMENTO

Il Curatore del Fallimento n° 6/2013, dott.ssa Agnese, dichiarato con sentenza del Tribunale di Nuoro in data 29.03.2013, in esecuzione del Programma di Liquidazione approvato dal C.d.C. in data 27.01.2015 ed autorizzato dal Giudice Delegato in data 10.03.2015 e successive integrazioni e autorizzazioni.

Visti gli articoli 569, 570, 571, 576 e 591 bis c.p.c., come modificati dal D.L. 83/2015 e gli artt. 107 e 108 l.f.,

rende noto

che il giorno **10.02.2027** alle ore **16:00** presso lo studio in Cagliari, Via Vincenzo Monti, n° 31, si procederà alla vendita del lotto, nel proseguo meglio descritto, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dei seguenti beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare n° 06/2013:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ALIENAZIONE E PREZZO BASE

IN LOTTO UNICO - COMUNE DI NUORO

Piano di Lottizzazione – Zona Industriale di Prato Sardo, Comparto "D2" e precisamente:

a) lotto di terreno privo di fabbricati della superficie catastale di metri quadrati 1830, ricadente in Zona Territoriale Omogenea "D2" del P.U.C. di detto Comune, area B1 (Insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale), lotto n. 165. Censito al Catasto Terreni del Comune di Nuoro, al foglio 38, particella 447, pascolo, classe 1, mq. 1830, R.D. 4,25 e R.A. euro 3,31;

b) diritti di piena proprietà per l'area del lotto di terreno della superficie catastale di metri quadrati 1747, ricadente in Zona Territoriale Omogenea "D2" del P.U.C. di detto Comune, area B1 (Insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale), lotto n. 166a, con insistente fabbricato ad uso industriale, **allo stato di rustico**, edificato in virtù della concessione edilizia n. 52 del 20 aprile 2009.

Distinto nel catasto fabbricati del comune di Nuoro per la proprietà superficiaria e per la proprietà dall'area, al foglio 39, particella 3724, località Prato Sardo snc, categoria F/3, piano T-1, giusto accatastamento del

14/12/2023, n. NU0067631; e nel catasto terreni al foglio 39, particella 3724, ente urbano di mq.1747 (T.M. del 30/11/2023, n. NU0058019), derivante dalla soppressione delle p.lle: 3018 di mq. 1540 e 441 di mq. 207.
Detto fabbricato insiste su un'area di mq. 1747; è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due zone principali: una zona lavorazione costituita da un unico ambiente e una zona uffici e magazzini che si sviluppa su due livelli collegati verticalmente da una scala in c.c.a..
L'aggiudicatario dovrà attenersi scrupolosamente e incondizionatamente a tutte le direttive, le norme e prescrizioni contenute nel Regolamento generale consortile del Consorzio Industriale di Nuoro Pratosardo.

PREZZO BASE	€	161.480,00
Offerta minima	€	121.110,00
Rilancio minimo in ipotesi di gara	€	2.000,00

DATA DELLA VENDITA

La vendita si terrà il giorno **10.02.2027** alle ore **16:00** presso lo studio del Curatore dott.ssa Agnese Cau, in Cagliari, Via Vincenzo Monti, n° 31.

DEPOSITO OFFERTE

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, da intendersi irrevocabili ex art. 1329 c.c., dovranno pervenire entro il giorno **09.02.2027 ORE 13:00,** in busta chiusa presso lo studio del Curatore dott.ssa Agnese Cau, Via Vincenzo Monti, n° 31 Cagliari.
Le offerte dovranno essere presentate secondo le modalità e nei termini indicati nel regolamento di vendita, del quale si dovrà prendere visione e comunicare l'accettazione. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata.
Per quanto di competenza tecnica/urbanistica si fa riferimento a quanto indicato dal C.T.U. dott. ing. Marco Dettori nella consulenza tecnica agli atti della procedura.

APERTURA BUSTE E AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **10 FEBBRAIO 2027** ore **16:00** presso lo studio del Curatore dott.ssa Agnese Cau, in Cagliari, Via Vincenzo Monti, n° 31, alla presenza degli offerenti che dovranno partecipare.
In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione, mentre in caso di pluralità di offerte validamente presentate si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti presenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta con rilancio minimo con in precedenza esposto per singolo lotto.
Il saldo del prezzo di aggiudicazione e degli oneri di trasferimento **(atto soggetto ad IVA)**, dedotta la cauzione, dovrà avvenire in unica soluzione entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena l'incameramento della cauzione stessa.

Stipula dell'atto di vendita davanti al Notaio individuato dalla curatela con pagamento contestuale delle spese notarili e di tutte le altre spese connesse al trasferimento della proprietà.

Copia della relazione di stima redatta dal dott. ing. Marco Dettori, del regolamento di vendita e maggiori informazioni sul portale delle vendite pubbliche, sui siti www.astegiudiziarie.it; www.reteaste.it; www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it; www.subito.it relativi alle aste fallimentari del Tribunale di Nuoro e www.fallimentinuoro.com o presso il Curatore dott.ssa Agnese Cau mail agnese.cau@studiocau.com; tel. 070493149. Custode IVG tel. 079630505.

Nuoro, 13.11.2026

REGOLAMENTO DELLA VENDITA

La vendita dei beni immobili di pertinenza del fallimento n° **6/2013** avverrà nei seguenti termini:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore **entro le ore 13,00 del giorno 09 febbraio 2027.** Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata.
   - Sulla busta deve essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome del Curatore, il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il giorno fissato per la vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposto sulla busta. Il Curatore, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di aperture della gara;

   Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno contenere al loro interno:
   - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, eccetto nel caso di offerta per persona da nominare o il caso di procura notarile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata alla domanda. Se l'offerente è una persona giuridica, o comunque un ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, il nome del legale rappresentante;
   - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se si tratti di persona fisica. Se l'offerente è una società o un ente dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata e idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonchè fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi ha sottoscritto 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;
   - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
   - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
   - l'espressa dichiarazione di attenersi scrupolosamente e incondizionatamente a tutte le direttive, le norme e prescrizioni contenute nel Regolamento generale consortile del Consorzio Industriale di Nuoro Pratosardo.
   - all'offerta dovrà essere allegato il versamento del seguente deposito: 10% del prezzo offerto per cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento IMPRESA NIVOLA COSTRUZIONI s.r.l.– n. 6/2013". Tale deposito cauzionale sarà imputato in conto prezzo in caso di aggiudicazione, mentre sarà incamerato, a titolo di penale, in caso di mancato versamento del saldo prezzo. La mancata costituzione nei termini richiesti determinerà l'esclusione automatica dalla gara;
   - copia del regolamento di vendita al quale l'acquirente dovrà assoggettarsi, debitamente sottoscritto per adesione in ogni sua pagina anche se, in ogni caso, la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione dello stesso regolamento.

- l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non da diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del Giudice impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi ai sensi dell'art. 108 l.f.;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.

2) I beni immobili di cui sopra sono meglio individuati e descritti nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dal C.T.U. incaricato, dott. ing. Marco Dettori, a cui si rinvia per una più precisa descrizione degli immobili in vendita e con il più ampio e integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali abusi sanabili e/o non sanabili, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
   Detto elaborato peritale dovrà essere consultato dall'offerente su supporto cartaceo presso lo studio del Curatore della procedura, o mediante accesso sul sito Internet: http://www.astegiudiziarie.it.
   La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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 e eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo anche in deroga all'art. 1538 c.c.;
   Si precisa:

- ✓ 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 ovvero quelli 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;
- ✓ che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- ✓ che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura ma gli onorari del Notaio o altro incaricato per l'espletamento di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ che ogni eventuale adempimento necessario ad eliminare le irregolarità urbanistiche, quand'anche dovessero richiedere l'esecuzione materiale di opere, nonché di progettazione e presentazione degli elaborati e delle domande ad enti e/o autorità, graverà esclusivamente in capo alla parte aggiudicataria, che dovrà porlo in essere a proprie integrali cura e spese. L'offerente/aggiudicatario, sin d'ora, irrevocabilmente libera l'amministrazione fallimentare da ogni onere, adempimento e responsabilità in merito, anche per l'ipotesi in cui le richieste sanatorie non avessero esito positivo, accollandosi sin da ora la relativa alea e liberando l'amministrazione fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.
- ✓ che l'offerente/aggiudicatario accetta espressamente, laddove non fossero presenti, l'inesistenza di certificati di abitabilità / agibilità; a tal fine esonera l'amministrazione fallimentare dalla produzione degli stessi, liberandola da ogni responsabilità al riguardo.

3) In caso di unica offerta, se essa risulta pari o superiore al 75% del prezzo stabilito, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

In caso di pluralità offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso. 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;

Se la gara non potesse avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, il curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dal Curatore o da un suo delegato sulla busta contenente l'offerta al momento della ricezione.

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

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. Non si applica l'art. 107 comma quarto l.f..

4) Dell'esito dell'aggiudicazione verrà data comunicazione al soggetto aggiudicatario, qualora non presente mediante posta elettronica certificata al recapito indicato nell'offerta stessa.
   Verrà data comunicazione, altresì, a mezzo Pec e-mail ai soggetti offerenti risultati non aggiudicatari e non presenti, con avviso di restituzione del deposito cauzionale.

5) Il Curatore provvederà, il giorno successivo all'aggiudicazione, ad informare il giudice Delegato, per quanto di competenza, depositando in cancelleria la documentazione relativa alla vendita ai sensi dell'art, 107 l.f..

6) La presentazione dell'offerta, anche nel caso di unico offerente, non dà diritto all'aggiudicazione definitiva. Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata agli organi della procedura in conformità agli artt. 107 e 108 l.f. e, pertanto, il Curatore potrà sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

7) In caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "FALLIMENTO IMPRESA NIVOLA COSTRUZIONI S.R.L. – n. 6/2013", ovvero mediante bonifico bancario da effettuare sul conto corrente bancario acceso a nome del suddetto fallimento le cui coordinate verranno comunicate dal Curatore.
   Gli oneri notarili, diritti, imposte e spese di vendita, dovranno essere pagati al Notaio rogante, con le modalità da questi indicate, prima del rogito.
   Le spese vive relative alle cancellazioni dei gravami sono a carico della procedura fallimentare, mentre gli oneri notarili o di altro incaricato relativi alle medesime cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE).
   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 a fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.

8) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno

essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento IMPRESA NIVOLA COSTRUZIONI S.R.L. n. 6/2013" o, ad indicazione del curatore, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare.
L'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura.

9) L'atto di trasferimento verrà effettuato presso un Notaio individuato dalla curatela. Le imposte e tasse di legge e tutte le spese relative alla vendita, ivi comprese le spese per adempimenti catastali e simili e gli onorari e diritti spettanti al Notaio che redigerà l'atto saranno a carico dell'aggiudicatario.

10) Le dichiarazioni contenute nel verbale di vendita dovranno essere riprodotte nell'atto di cessione per farne parte integrante e sostanziale, salvi gli adattamenti di forma che il Notaio rogante riterrà opportuni.

11) Eseguita la vendita, il Giudice Delegato emetterà il decreto con il quale viene ordinata la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, gravanti sul bene della Impresa Nivola Costruzioni s.r.l. in fallimento, da eseguirsi a cura del notaio rogante o altro incaricato, i cui onorari saranno a carico dell'aggiudicatario.

12) Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C., né sollecitazione al pubblico risparmio.

13) Gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediate esplicita richiesta al Custode I.V.G., che provvederà a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinche questo possa, eventualmente formulare la propria offerta.

PUBBLICITÀ

Si procederà alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita, per una volta, sul quotidiano "La Nuova Sardegna", sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti www.astegiudiziarie.it; www.reteaste.it; www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it; subito.it e www.fallimentinuoro.com nei termini di 30 giorni prima della data di deposito delle offerte.
Nuoro, 13.11.2026

Il Curatore
Dott.ssa Agnese Cau