



TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Crisi di Impresa e Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 9/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonia Palombella

Curatore: Dott.ssa Elena Catelan

Liquidazione Giudiziale n. 18/2025

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Di Giacomo

Curatore: Dott. Francesco Salaris

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E BENI MOBILI I° ESPERIMENTO

I sottoscritti, **Dott.ssa Elena Catelan**, con studio in Sassari alla Via Carso n.35, Curatore della Liquidazione giudiziale n. 09/2025, pendente innanzi al Tribunale di Tempio Pausania, p.e.c. della procedura lg9.2025tempiopausania@pecliquidazionigiudiziali.it e **Dott. Francesco Salaris**, con studio in Cagliari alla Via Maddalena n. 54, Curatore della Liquidazione giudiziale n. 18/2025, pendente innanzi al Tribunale di Tempio Pausania, p.e.c. della procedura lg18.2025tempiopausania@pecliquidazionigiudiziali.it, in esecuzione dei rispettivi programmi di liquidazione, approvati dal Giudice Delegato, congiuntamente tra loro,

AVVISANO CHE

presso la sede dell'IVG di Tempio Pausania, Gestore La 3F di Fresi Giovanni Maria S.r.l., via Palau 21, e tramite il portale del gestore della vendita, ivgweb.fallcoaste.it, il giorno **24 aprile 2026** alle **ore 12:00**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

Piena proprietà del complesso alberghiero noto come “**Hotel** ”,

classificato 5 stelle, ubicato nel comune di Arzachena (SS), nella zona litoranea della pregiata località turistica denominata “**Baja Sardinia**”, località Pulicinu, così composto:

A – quota pari al 100% della piena proprietà del bene immobile censito al catasto fabbricati al foglio **18, mappale 819 sub 1** (ex foglio 18 mappale 819), categoria D/2, rendita catastale € 67.400,00;

B – quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato di civile abitazione denominato “Villa del Parco”, censito al catasto fabbricati al **foglio 18, mappale 153, sub 1**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 145 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq, rendita catastale euro 516,46;

C – Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso di fabbricati adibito a Centro benessere sito in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/a, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 1.115;

D – Quota pari al 100% della piena proprietà dell’area urbana sita in Località Pulicinu Via La Rocca n°2/b, censito al C.U. al Foglio 18 Part. 153 sub 2;

E – Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in Località Pulicinu, censito al C.T. al Foglio 18 Part. 592 di 1.317 mq, Part. 805 di 320 mq, Part. 806 di 20 mq, Part. 807 di 677 mq, Part. 808 di 33 mq, Part. 1.033 di 1.421 mq, Part. 1.122 di 2.897 mq e Part. 1.124 di 370 mq per complessivi 7.055 mq.

F – Beni mobili: Arredi “Hotel La Rocca”; Attrezzature e macchinari “Hotel La Rocca”; Arredi “La villa del Parco”; Molo; Arredi Centro Benessere; Macchinari e attrezzature lavanderia e locale a bordo piscina.

Stato di occupazione: libero

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima, e successive integrazioni, redatta dai periti stimatori, Dottori Ingegneri Marco Dettori ed Elisabetta Muntoni, agli atti della procedura che qui si richiama integralmente

Valore a base d’asta di **euro 11.340.029,58** (undicimilionitrecentoquarantamilazeroventinove/58)

Offerta minima di **euro 8.505.022,19** (ottomilionicinquecentocinquemilazeroventidue/19)

Cauzione: **10% Prezzo offerto**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 10.000,00 (diecimila/00)**

Tanto premesso, i sottoscritti professionisti,

DETERMINANO

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D. Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale <https://ivgweb.fallcoaste.it> . Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> , sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere **depositate**, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 23:59 del giorno 23 aprile 2026** esclusivamente utilizzando il modulo di offerta telematica, la cui compilazione sarà possibile previo accesso al sito ivgweb.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", e compilando il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono pertanto invitati a consultare il "Manuale Utente".

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di 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, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà dimostrare di aver provveduto al **pagamento del bollo** (attualmente pari ad euro 16,00), che 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>.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della

cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione;
- se il soggetto offerente è 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 dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il versamento della cauzione:

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **L.G. n. 9/2025 Tribunale di Tempio Pausania** alle coordinate IBAN **IT52O0101517200000070925870** o sul conto corrente intestato alla **L.G. n.18/2025 Tribunale di Tempio Pausania** alle coordinate IBAN **IT68E0101585084000070902576** specificando nella causale "**L.G 9/2025 e 18/2025 Asta Lotto Unico**".

Il bonifico a versamento della cauzione deve essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca

ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di **bonifico estero** in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non risulterà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

2. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la piattaforma <https://ivgweb.falcoaste.it> . Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal soggetto specializzato alla vendita, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://ivgweb.falcoaste.it> .

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona 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 offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

3. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

4. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alle ore 12:00 del giorno 24 aprile 2026.

La gara avrà la durata di quattro (4) giorni, dalle ore 12:01 del giorno 24 aprile 2026 e terminerà alle ore 12:00 del 27 aprile 2026.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita, accedendovi con le credenziali personali.

Nel caso di pluralità di offerte, qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci (10) minuti prima del termine fissato, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di dieci (10) minuti, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il soggetto delegato alla vendita procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. 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 prestata, 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.

5. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (NON soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro novanta (90) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione.

6. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendo via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità, indirizzando la comunicazione all'indirizzo PEC delle Liquidazioni Giudiziali: lg9.2025tempiopausania@pecliquidazionijudiziali.it e lg18.2025tempiopausania@pecliquidazioni.it.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. 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 con le modalità indicate dagli organi della procedura mediante bonifico sui conti correnti delle rispettive Liquidazioni Giudiziali nelle modalità e nella misura che sarà comunicata all'esito dell'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare ai Curatori, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.
3. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è chiamato a sottoscrivere atto notarile per il trasferimento della proprietà dei beni immobili avanti un Notaio, il cui compenso sarà interamente a proprio carico. L'aggiudicatario sarà, altresì, tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché il **pagamento dei compensi** spettanti al soggetto incaricato alla vendita, **IVG di Tempio Pausania**, nella **misura del 2% (due percento)** oltre IVA di legge. In caso di mancato saldo prezzo nei termini come sopra indicati, dovranno essere versati dall'aggiudicatario € 500,00 oltre Iva di legge, a ristoro del soggetto specializzato IVG.
4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia come segue:

- a. inserimento sul Portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) dell'avviso di vendita, dell'elaborato peritale almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- b. mediante pubblicazione dell'avviso e dell'elaborato peritale almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.tempiopaudania.astagiudiziaria.com – www.astagiudiziaria.com – <https://ivgweb.fallcoaste.it> - www.ivgtempiopausania.com
- c. mediante pubblicazione sui siti internet www.immobiliare.it –

www.idealista.it – www.casa.it – www.bachecca.it a cura del gestore della vendita telematica, per il periodo di almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;

- d. pubblicazione sul quotidiano nazionale "Il Corriere della Sera";
- e. pubblicazione su due quotidiani regionali, La Nuova Sardegna e l'Unione Sarda;

RENDO NO TO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015";

che 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. 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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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;

che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

A V V E R T O N O

a. che in base a quanto disposto dall'art. 217 CCII, il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 2016, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

b. che la mancata presenza dell'aggiudicatario nel giorno e nell'ora fissata per la stipula dell'atto pubblico comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita del deposito cauzionale che sarà trattenuto a titolo di penale.

I N F O R M A N O

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al gestore della vendita e ai Curatori.

Tempio Pausania, 23 febbraio 2026

I C U R A T O R I

(Dott.ssa Elena Catelan)

(Dott. Francesco Salaris)