



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

*Sezione Fallimentare*

\*\*\*\*\*

*FALLIMENTO TURIST S.R.L. IN LIQUIDAZIONE - Cagliari*

Fall. 79/2021

GIUDICE DELEGATO: DOTT. NICOLA CASCHILI  
CURATORI: DOTT. EFISIO MEREU E DOTT. MATTEO PUDDU

\*\*\*\*\*

***VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE***

***Lotto 3 e Lotto 6 – Cagliari, Viale Trieste***

I sottoscritti Dott. Efsio Mereu e Dott. Matteo Puddu, Curatori del Fallimento intestato;

- Visto il Programma di Liquidazione, approvato dal Comitato dei creditori in data 30 marzo 2022 ed autorizzati gli atti conformi dal Giudice Delegato con provvedimento del 5 aprile 2022
- Visti gli articoli 107 e 108 L.F.,

intendono procedere alla vendita dei beni immobili, tutti ubicati in **Cagliari**, indicati nel presente avviso/disciplinare

**4^ VENDITA**

Il giorno **14 ottobre 2024 alle ore 16:30** e seguenti, presso il Notaio incaricato dalla Curatela, si procederà all'apertura delle buste riferite ai lotti nel proseguo meglio descritti, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti. Nella sola ipotesi in cui vi sia un'unica offerta, la curatela procederà a comunicare all'offerente che l'apertura della busta si terrà presso lo studio di uno dei curatori:

**LOTTO 3:** Piena proprietà del locale ad uso commerciale (già adibito a ristorante/pizzeria) ubicato in Cagliari nel Viale Trieste 15 distinto in catasto fabbricati alla sezione A, foglio 18, mapp. 8637, sub 19, cat. C/1, classe 8 di mq 237 e piena proprietà del locale ad uso commerciale ubicato in Cagliari nel Viale Trieste 19 (adiacente ed unito all'unità immobiliare sub 19 di cui sopra) distinto in catasto fabbricati alla sezione A, foglio 18, mapp. 8637, sub 7, cat. C/1, classe 8 di mq 80.

**Il suddetto lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 528.000,00 (oltre IVA se dovuta).**

**LOTTO 6:** Piena proprietà del locale deposito di mq 140 con soppalco al piano rialzato di mq 120 ubicato in Cagliari nel Viale Trieste 29 distinto in catasto fabbricati alla sezione A, foglio 18, mapp. 8637, sub 44, cat. C/2, classe 6, piano T.

**Il suddetto lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 160.000,00 (oltre IVA se dovuta).**

#### AVVISANO

- a. che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti redatta dall'Ing. Paolo Lilliu 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, agibilità, ecc; l'elaborato peritale potrà/dovrà essere consultato dall'offerente su supporto cartaceo presso lo studio di uno dei curatori della procedura, o mediante accesso sul sito Internet: <http://www.astegiudiziarie.it>;
- b. 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.;
- c. 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, le 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;
- d. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- e. ciascun lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni, previa emissione di apposito decreto del Giudice Delegato, saranno cancellate a cura della procedura ma gli onorari del Notaio ovvero di altro professionista incaricato per l'espletamento di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- f. 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 cure 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.

- g. 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.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva (termine che non si interrompe per le ferie giudiziarie).
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente; così come a carico dello stesso saranno gli oneri e le relative spese di smaltimento di eventuali rifiuti che dovessero essere rinvenuti al loro interno e/o nelle aree limitrofe;
- la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese. L'atto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare ed a spese dell'aggiudicatario.

### VISITE AGLI IMMOBILI IN VENDITA

Gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta ai curatori fallimentari che provvederanno direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite all'immobile saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

#### E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 13,00 del giorno 10 ottobre 2024** presso lo studio di uno dei Curatori. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, il numero della procedura. Nessun'altra indicazione – né il lotto per cui è stata fatta l'offerta, né il valore dell'offerta o altro - deve essere apposta sulla busta;
2. l'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Se l'offerente è coniugato e in regime di

- comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. . 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 tratta 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;
  - il numero del lotto e/o i dati identificativi del/dei bene/beni per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente disciplinare;
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e di trasferimento, comunque non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - l'espressa dichiarazione di essere a conoscenza che una o più unità immobiliari potrebbero non essere libere da persone e/o cose e di non pretendere la liberazione da parte della procedura;
  - dichiarare di essere disposto a farsi carico di tutti gli oneri di smaltimento dei beni eventualmente presenti all'interno e/o nelle adiacenze dei lotti;
  - la dichiarazione di essere disposto a sollevare il fallimento da qualsiasi onere, anche sopravvenuto, conseguente ai difetti del bene oggetto di cessione scaturenti dalla mancata ottemperanza a eventuali ordinanze e prescrizioni provenienti dai diversi comuni, dalla Regione Autonoma della Sardegna, dal Ministero competente o da qualunque altro ente o soggetto terzo comunque interessato;
  - di accettare il presente disciplinare di vendita;
3. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "Fall. n. 79/2021 di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
  4. l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà 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.;
  5. 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.
  6. saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
  - le offerte inferiori al prezzo base;
7. le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite; qualora siano presentate più offerte, il Notaio inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con **rilancio minimo di:**
- lotto n. 3: € **12.000,00**;
  - lotto n. 6: € **4.000,00**;

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Notaio aggiudicherà il bene a chi ha presentato l'offerta più alta e, in caso di parità dell'offerta, a favore di colui che ha presentato l'offerta prioritariamente al Curatore fallimentare.

8. In ipotesi di presentazione di unica busta, i Curatori comunicheranno all'offerente il luogo, il giorno e l'ora in cui procederanno alla relativa apertura; verificato il contenuto e ritenuta la stessa validamente formulata, i Curatori procederanno all'aggiudicazione provvisoria del lotto.
9. In ipotesi di presentazione di più buste, la loro apertura avverrà davanti al Notaio incaricato Dr. Gianluca Pisu (con studio in Via Fermi 2, Quartu Sant'Elena), in data **14 ottobre 2024 alle ore 16:30**;
10. conclusa la gara ovvero aggiudicato provvisoriamente il bene all'unico offerente, i curatori procederanno ai sensi dell'art. 107 L.F. a darne notizia ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, nonché ad informare il Comitato dei Creditori, se costituito, ed il Giudice delegato, nonché, a depositare in cancelleria la relativa documentazione;
11. ai sensi dell'art. 107 L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
12. le operazioni di vendita possono essere sospese dal Giudice Delegato qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F.
13. In assenza di offerta in aumento come sopra indicato e in assenza di provvedimento che dispone la sospensione della vendita, il bene verrà definitivamente aggiudicato.

#### **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI**

- Il giorno **14 ottobre 2024, alle ore 16:30**, i curatori provvederanno presso lo studio notarile del Dott. **Gianluca Pisu in Via Fermi 2 a Quartu Sant'Elena**, ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il loro studio;
- In caso di presentazione di unica busta l'offerente verrà convocato presso lo studio di uno dei Curatori per procedere all'apertura. Se l'offerta è valida, si procederà all'aggiudicazione provvisoria 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 centoventi 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 provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- Se la gara non potesse avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, i curatori pronunceranno l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, i curatori aggiudicheranno 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 dagli artt. 107 e 108 L.F.
- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli onorari del Notaio relativi all'attività resa in occasione della predisposizione del verbale di apertura delle buste, del verbale della gara fra gli offerenti e di aggiudicazione. L'aggiudicatario è inoltre tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri anche notarili, diritti, imposte, oltre Iva se dovuta, e spese di vendita, nelle mani del curatore tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "FALL. N 79/2021" ovvero mediante bonifico da effettuare sul conto corrente bancario che verrà comunicato dai Curatori all'aggiudicatario. Le spese vive relative alle cancellazioni dei gravami sono a carico della procedura fallimentare, mentre gli oneri relativi alle medesime cancellazioni - effettuate a cura della procedura - saranno a carico dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE), se richiesta;
- All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- Il verbale delle operazioni di vendita redatto dal notaio (solo in presenza di più offerenti) verrà depositato a cura dei curatori nel fascicolo della procedura in forma elettronica ai sensi dell'art. 107 L.F., informando contestualmente il Comitato dei Creditori.

#### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI**

In caso di aggiudicazione il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria mediante bonifico bancario sul conto intestato al fallimento, ovvero, su

indicazione dei curatori, mediante consegna ai medesimi di assegno circolare non trasferibile intestato al “**FALLIMENTO N. 79/2021**”.

In caso di mancato versamento nel termine, l’aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l’importo dovuto per oneri fiscali e spese, comunicato dai curatori fallimentari, anche in via sommaria. 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 ai curatori al fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.

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 N. 79/2021** o, ad indicazione dei curatori, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare.

L’aggiudicatario dovrà consegnare ai curatori 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.

## **PUBBLICITÀ**

Della vendita i curatori dovranno dare idonea pubblicità.

In tutti i casi mediante:

- a) inserzione sul Portale delle Vendite Pubbliche
- b) pubblicazione dell’avviso, dell’ordinanza di vendita e dell’elaborato peritale, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- c) pubblicazione, per estratto, sul quotidiano “L’Unione Sarda”, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale;

La pubblicità sarà effettuata almeno quarantacinque giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

Copia dell’avviso di vendita deve essere notificata dai Curatori ai creditori iscritti, ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell’art. 2776 bis cod. civ. e ai creditori insinuati con privilegio speciale sull’immobile.

Maggiori informazioni potranno essere richieste ai curatori:

**DOTT. EFISIO MEREU**, Via Satta 104, Cagliari – Tel 070.402420 mail [efisio.mereu@tiscali.it](mailto:efisio.mereu@tiscali.it)

**DOTT. MATTEO PUDDU**, Via Dell’Abbazia, 4, Cagliari– Tel 070.492944, mail [matteopuddu@studiopuddu.it](mailto:matteopuddu@studiopuddu.it)