

TRIBUNALE DI CAGLIARI

REGOLAMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

FALLIMENTO GE.DI.CA. S.R.L. N°54/2018

A- Beni in vendita, prezzo e data della vendita

1. Gli immobili siti nel comune di **SERDIANA** posti in vendita, il tutto meglio descritto dal C.T.U. Ing. Elisabetta Muntoni nella consulenza tecnica redatta, sono stati, ove necessario ed opportuno accorpati al fine di formare un unico lotto:

LOTTO 1 SERDIANA:

Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso industriale distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 113 edificata su area censita al Catasto Terreni al foglio 12 particella 113 di 26.054 mq ed annessi terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 12 particella 23 di 4.490 mq, 24 di 1.295 mq, 25 di 2.745 mq e 97 di 3.494 mq per complessivi 38.078 mq.

Prezzo base € 199.291,00, offerta minima € 149.468,00, aumento minimo dell'offerta 5.000,00 in caso di gara.

2. Il prezzo base fissato per la vendita è pari al prezzo di stima, con possibilità di presentare offerte inferiori al prezzo base, con ribasso non superiore al 25%.
3. La vendita è soggetta ad iva (alternativamente ad imposta di registro).
4. **La vendita è fissata per il giorno 9 gennaio 2025 alle ore 10.00.**
5. **La cauzione è fissata in Euro 20.000,00.**

B- Domande di partecipazione

1. Le domande di partecipazione alla vendita dovranno essere depositate o pervenire per posta raccomandata in busta chiusa presso lo studio del Curatore dott. Ivan Valentino Fulghesu in Cagliari, via Grecale n. 13, piano terra, **entro le ore 12 del giorno 8 gennaio 2025.**
2. Le domande di partecipazione, in busta chiusa con indicato all'esterno il numero della procedura, il nome ed il cognome del curatore e la data della vendita, dovranno contenere:

- 2.1. il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico, fax e posta elettronica del soggetto offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ovvero, se trattasi di società, il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri. In tutti i casi dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che presenta l'offerta; in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà dichiarare nei tre giorni dalla assegnazione, il nome della persona per cui ha presentato l'offerta, depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome del procuratore;
- 2.2. il prezzo offerto, che dovrà essere pari al prezzo base come indicato al punto 1 parte A;
- 2.3. assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione intestato a "**Fallimento GE.DI.CA. S.R.L.**" o in alternativa la ricevuta del bonifico sul c/c della procedura fallimentare dell'importo così determinato:

prezzo base	Importo cauzione
€ 199.291	€ 20.000

detto assegno in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;

- 2.4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima effettuata dall'Ing. Elisabetta Muntoni, e del regolamento della vendita, (compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nella relazione di CTU).

C- Apertura buste, esame offerte, eventuale gara tra più offerenti

1. L'apertura delle buste avverrà il giorno 9 gennaio 2025 alle ore 10.00 presso lo studio del curatore Ivan Valentino Fulghesu in Cagliari, via Grecale n. 13, piano terra o, in caso di necessità, presso il Palazzo di Giustizia davanti al Giudice Delegato o con l'assistenza del Cancelliere.
2. In caso di un'unica offerta si procederà alla vendita all'unico offerente.
3. in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara davanti al curatore gli offerenti assumendo come base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio così determinato:

prezzo base € 199.291	Rilancio minimo € 5.000
---------------------------------	-----------------------------------

D- Saldo prezzo e atto di trasferimento

1. L'acquirente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico, entro centoventi giorni dalla data del verbale della gara mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "**Fallimento GE.DI.CA. S.R.L.**" (o a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare) essendo espressamente previsto che, in caso di inadempienza, l'acquirente decade dal diritto, perde la cauzione che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e si obbliga a pagare, la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c..
2. La stipula dell'atto di trasferimento avverrà presso il notaio indicato dalla curatela, o in alternativa con decreto di trasferimento.
3. Le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell'acquirente.

E- Precisazioni sulla vendita

1. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
2. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno della vendita e quello precedente non pagati dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia – non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura del fallimento ai sensi dell'art. 108 2 comma L.F..

5. L'IMMOBILE E' LIBERO.

6. Con riferimento alla conformità urbanistica, i fabbricati risultano realizzati in base alle seguenti autorizzazioni:

Concessione Edilizia n°58/07 del 25 settembre 2008 relativa ai lavori di realizzazione di un capannone industriale, una sala mensa e un frantoio di trasformazione inerti;

Concessione Edilizia n°65/07 del 25 settembre 2008 relativa ai lavori di urbanizzazione primaria in attuazione di un piano di lottizzazione industriale in località "Su Sparau";

Concessione Edilizia in sanatoria n°69/13 del 20 gennaio 2014 relativa all'accertamento di doppia conformità di un capannone industriale, di una sala mensa e di un frantoio per la trasformazione di inerti.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata risulta che lo stato dei luoghi dei fabbricati assentiti, a meno di piccole variazioni in ogni caso rientranti nella normale tolleranza esecutiva, è conforme all'ultimo progetto approvato. E' però presente un locale deposito edificato al confine del mappali n°97 e adibito ad alloggio animali che invece dovrà essere demolito ed i cui costi sono già stati inclusi nel valore stimato del compendio immobiliare.

Si segnala che una porzione di mappale n°133 è occupato da una discarica di tipo 2A da 80.000 mc di inerti, oggi non più in esercizio.

F- Pubblicità legale

1. Il presente regolamento della vendita sarà disponibile nell'area pubblica del sito www.tribunaledicagliari.it presso lo studio del Curatore dott. Ivan Valentino Fulghesu.

2. La pubblicità legale per l'avviso di vendita, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima della vendita, sarà effettuata con le seguenti modalità:

2.1. Pubblicazione sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE;

- 2.2. comunicazione ai creditori ipotecari e/o muniti di privilegio a mezzo pec;
- 2.3. pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it;
- 2.4. su libera valutazione del Curatore eventuale altra forma di pubblicità (L'Unione Sarda, Il Sole 24 ore; altri siti internet).

G- Ulteriori esperimenti di vendita

1. In caso di mancanza di offerte o comunque di mancata vendita di uno o più lotti il curatore provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita con una riduzione fra il 10% ed il 5% (a partire dall'ottavo esperimento) rispetto al prezzo base dell'ultimo esperimento andato deserto. In caso di ricevimento di un'offerta superiore al prezzo come sopra determinato, la vendita avrà come prezzo base l'offerta ricevuta.
2. Ove espressamente previsto saranno accettate offerte con una riduzione sino al 25% del prezzo base dell'esperimento di vendita.
3. Il Curatore terrà, peraltro, conto di eventuali offerte anche di valore inferiore da sottoporre all'autorizzazione del Comitato dei Creditori o, in deroga, del Giudice Delegato.