

TRIBUNALE DI CAGLIARI

FALLIMENTO N.78/2021

REGOLAMENTO DELLE VENDITE

A) VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Beni in vendita, prezzo e data della vendita

Ubicazione e descrizione dei beni posti in vendita

LOTTO N. 1 - COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)

Quota pari al 100% di complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa costituito da un campo da golf e da infrastrutture di supporto allo svolgimento dell'attività sportiva, ubicato nel Comune di Quartu Sant'Elena, via delle Bouganvillee n°31, in località "Flumini - Matta sa Prama", così censito presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari, catasto terreni e fabbricati di Quartu Sant'Elena:

- ❖ **catasto terreni**: Foglio 16, Mappali 683 (area urbana di 21.68.49 ha) - 684 (area urbana di 00.30.00 ha) - 758 (ente urbano di 02.94.33 ha) - 462 (terreno di 00.01.90 ha);
- ❖ **catasto fabbricati**: Foglio 16, Mappali 683 (area urbana di 22.022 mq) - 684 (area urbana di 00.30.00 ha) - 758 sub.1 (cat. D/6) - 758 sub.2 (area urbana di 28.630 mq).

Il complesso immobiliare è composto da un campo da golf di superficie pari a circa 250.000 mq (25 ettari), con un percorso a nove buche più il campo pratica con 30 piazzole di gioco e "putting green", articolato secondo lo schema classico di "9 buche par 36" e di una "club house" che offre servizi quali il bar, sala ricevimenti, sala da gioco, TV Satellitare.

Valore di mercato (possibile valore di mercato) stimato dal Consulente Tecnico Ing. Alessandra Feduzi € 2.730.000,00 (euro duemilionesettecentotretamila/00).

LOTTO N. 2 - COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO (CA)

Quota pari al 100% di complesso immobiliare con destinazione sportiva e ricreativa - campo pratica per il golf - ubicato nel Comune di Settimo San Pietro (CA), via Cuccuru Nuraxi, in località "Cuccuru Meirana - Funtana Sassa", così censito presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari, catasto terreni di Settimo San Pietro:

- ❖ **catasto terreni**: Foglio 15, Mappali 345 - 346 - 258 - 259 - 1005;

❖ **catasto terreni:** Foglio 16, Mappali 2136 - 3233 - 657 - 660 - 2174 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 – 592

❖ **catasto fabbricati:** Foglio 15 - Mappale 1006 (cat. D/6);

❖ **catasto fabbricati:** Foglio 16 - Mappali 2136 Sub.1 (cat. A/10) - 2173 (cat. C/2);

Il complesso immobiliare è composto da una struttura a destinazione sportiva e ricreativa, consistente in un campo pratica per il golf con associate infrastrutture di supporto allo svolgimento dell'attività sportiva dotata di un campo pratica con illuminazione notturna, spogliatoi e un locale bar e pizzeria.

Valore di mercato (possibile valore di mercato) stimato dal Consulente Tecnico Ing. Alessandra Feduzi € 320.000,00.

Si specifica che i beni immobili sopra indicati si trovano dettagliatamente individuati e descritti nella relazione di Consulenza Tecnica agli atti della procedura, consultabile da ogni interessato, anche in riferimento alla conformità delle costruzioni esistenti alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative e alla presenza di eventuali opere abusive e alla conseguente eventuale possibilità di sanatoria

In caso di interesse e/o opportunità di mercato, si procederà all'accorpamento dei beni in un minor numero di lotti.

Si precisa che il Consulente Tecnico della procedura, Ing. Alessandra Feduzi, nella propria relazione di consulenza tecnica depositata agli atti del fallimento, alla quale si rimanda per ogni e qualsiasi specificazione anche in merito alla determinazione del valore commerciale, con riferimento a ciascun lotto ha dettagliatamente descritto e illustrato, tra l'altro, in ordine a:

- conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
- presenza di eventuali opere abusive;
- eventuale possibilità di sanatoria;
- eventuale necessità di ripristino della situazione autorizzata.

1. Il prezzo base fissato per la vendita è pari a:

- **lotto n.1: Euro 2.730.000,00 (euro duemilionesettecentotrentamila/00) oltre imposte e tasse di legge, imposte sui trasferimenti e oneri di cessione;**

- **lotto n.2: Euro 320.000,00 (euro trecentoventimila/00) oltre imposte e tasse di legge, imposte sui trasferimenti e oneri di cessione;**
- 2. **L'applicazione delle imposte sulle vendite (iva/imposte di registro, ipotecarie, catastali), data la tipologia degli immobili di cui ai lotti sopra elencati, avverrà in ossequio alla normativa di volta in volta vigente;**
- 3. **Le spese per le procedure di trasferimento delle proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario;**
- 4. **La vendita è fissata per il giorno (*da stabilire*);**
- 5. **La cauzione è fissata nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.**

B) DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

1. Le domande di partecipazione alla vendita (offerta irrevocabile di acquisto), in carta semplice, dovranno essere depositate (inviate), a mezzo pec, all'indirizzo di posta elettronica certificata del fallimento f78.2021cagliari@pecfallimenti.it entro e non oltre le ore 12 del giorno (*da stabilire*).
2. Le domande di partecipazione alla vendita dovranno contenere e indicare:
 - 2.1. cognome, nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata 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/i lotto/i per il/i quale/i si presenta l'offerta;
 - 2.3. il prezzo offerto, che dovrà essere non inferiore al prezzo base indicato al punto A), eventualmente con ribasso non superiore al 25% del prezzo base;
 - 2.4. contestualmente alla trasmissione dell'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà essere versata una cauzione, fissata nella misura del 10% del prezzo offerto, a mezzo bonifico bancario da effettuarsi sul c/c della procedura ovvero a mezzo assegno circolare n. t. intestato a "Fallimento

N. 78/2021” da consegnarsi a mani del Curatore entro il medesimo termine. La cauzione, in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituita;

2.5. l'espressa dichiarazione che si tratta di offerta d'acquisto irrevocabile ex art. 1329 c.c., vincolante per l'offerente;

2.6. l'espressa dichiarazione di accettazione del bene posto in vendita come visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza;

2.7. l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto della perizia di stima effettuata dal consulente tecnico Ing. Alessandra Feduzi e del regolamento delle vendite, (compresi gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nella relazione di consulenza tecnica) e, altresì, di aver preso visione, presso i competenti Enti e Uffici, delle eventuali, attuali potenzialità edificatorie, degli strumenti urbanistici, di eventuali vincoli attualmente vigenti, nonché della possibilità di procedere alla sanatoria delle opere abusive, se sussistenti.

C) APERTURA BUSTE, ESAME OFFERTE, EVENTUALE GARA TRA PIÙ OFFERENTI

1. L'apertura delle buste avverrà il giorno (*da stabilire*) alle ore (*da stabilire*) presso lo studio del curatore Dottor Stefano Scano, Via San Benedetto n.57, piano quarto – 09129 Cagliari;
2. in caso di un'unica offerta si procederà alla provvisoria aggiudicazione all'unico offerente;
3. in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara tra gli offerenti davanti al Curatore, assumendo come prezzo base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio pari al 2% del prezzo base. Allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'aggiudicatario, provvisorio, sarà individuato nell'ultimo offerente;
4. l'aggiudicazione in capo all'unico offerente, o, in caso di gara, al miglior offerente, sarà provvisoria, essendo ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita riservata agli organi della procedura a norma degli artt. 107 e 108 L.F. e, altresì, dovendosi rispettare previsioni e termini di cui ai medesimi articoli;
5. dell'esito dell'aggiudicazione verrà fatta comunicazione al soggetto offerente al recapito indicato nell'offerta. Verrà data altresì comunicazione ai soggetti offerenti risultanti non aggiudicatari e non presenti con avviso per la restituzione del deposito cauzionale prestato;
6. il Curatore, il giorno successivo, provvederà alle notifiche di cui all'articolo 107, comma 3 l.f.;
7. una volta effettuate le suddette notifiche, il Curatore provvederà al deposito di cui all'articolo 107, comma 5 l.f.

D) SALDO PREZZO E ATTO DI TRASFERIMENTO

1. Trascorsi i termini di cui all'articolo 108 l.f., senza che la vendita sia impedita, sospesa o annullata, l'acquirente sarà tenuto al versamento del saldo prezzo oltre imposte, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico, entro sessanta giorni dall'aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento N. 78/2021" (o a mezzo bonifico bancario 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 che sarà indicato dalla curatela;
3. le spese relative alla vendita, nonché quelle di voltura e eventuali regolarizzazioni catastali e regolarizzazioni di opere difformi rispetto al progetto approvato, sono a carico dell'acquirente;
4. l'acquirente dovrà corrispondere al Notaio, al momento della stipula del contratto di cessione, tutte le imposte e tasse (imposte di registro e qualunque altro tipo di imposta e tassa relativa al trasferimento) e oneri notarili relativi al trasferimento della proprietà dei beni venduti. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura fallimentare;

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. Le spese relative alla vendita e le spese di voltura e di eventuali regolarizzazioni in catasto saranno a completo carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere, ricorrendone il caso, alle incombenze relative alla sanatoria di cui alla legge 28/02/1985 n.47, prevista per gli aggiudicatari dall'art. 8 bis, comma 4, del D.L. 23/04/1985 n.146, così come convertito dalla legge 21/06/1985 n.289 e successive modificazioni e integrazioni.
4. 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.

5. Si specifica che i beni immobili sopra indicati si trovano meglio individuati e descritti nella relazione di Consulenza Tecnica redatta dall'Ing. Alessandra Feduzi, depositata agli atti del fallimento, alla quale si rimanda per ogni e qualsiasi specificazione, anche in merito alla determinazione del valore commerciale, delle potenzialità edificatorie e delle caratteristiche urbanistiche dei terreni ove sorge il compendio immobiliare, per i quali inoltre, si fa riferimento e rinvio agli strumenti urbanistici vigenti di volta in volta;
6. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese del fallimento e tramite il notaio rogante, ai sensi dell'art. 108, 2 comma L.F.
7. Il compendio immobiliare di cui al "Lotto n. 1" è attualmente locato a soggetto terzo. In caso di cessione di detto compendio immobiliare, il contratto di locazione dovrà intendersi risolto con effetto immediato e con obbligo in capo al Conduttore di retrocedere il compendio locato in favore dell'Amministrazione Fallimentare entro il 31 dicembre dell'anno in corso. L'acquirente sarà immesso nel possesso entro 60 giorni dalla retrocessione del compendio in capo al fallimento.

F) PUBBLICITÀ LEGALE

1. Il presente regolamento della vendita sarà disponibile presso lo studio del Curatore Dottor Stefano Scano, sul portale delle vendite pubbliche (p.v.p.), sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito internet www.fallimenticagliari.com (sezione *data room*).
2. La vendita sarà soggetta alle seguenti forme di pubblicità, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima della vendita:
 - 2.1. comunicazione ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili in vendita, nonché ai creditori ipotecari iscritti, a mezzo lettera raccomandata o a mezzo messaggio di posta elettronica certificata (pec);
 - 2.2. eventuale pubblicazione per estratto nelle sezioni dedicate alle aste immobiliari su uno o più quotidiani locali a tiratura regionale e/o su uno o più quotidiani locali a tiratura nazionale (pubblicazione facoltativa);

- 2.3. pubblicazione sul portale dei fallimenti del Tribunale di Cagliari – sezione *data room*;
- 2.4. pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it;
- 2.5. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (p.v.p.).

Tutti i documenti inerenti la vendita sono consultabili direttamente sul portale delle vendite pubbliche (p.v.p.), sul sito internet www.fallimenticagliari.com (sezione *data room*) e sul sito www.astegiudiziarie.it.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi alla Cancelleria Fallimentare di Codesto Tribunale e/o al Curatore Dr. Stefano Scano, Via San Benedetto n.57 – Cagliari – Tel. 0704525328 – mail: stefano.scano @tiscali.it.

G) ULTERIORI ESPERIMENTI DI VENDITA

1. In caso di mancanza di offerte o, comunque, di mancata vendita, il Curatore provvederà a fissare un nuovo esperimento di vendita con una riduzione di prezzo compresa fra il 10% ed il 20% rispetto al prezzo base dell'esperimento andato deserto.
2. Il Curatore terrà peraltro conto di eventuali offerte anche di valore inferiore da sottoporre all'autorizzazione dei preposti Organi della procedura.