

22/12/2024

N. 5371/2024

ISTANZA

Procedura: Casa Di Cura Lay Spa 13/2018 Nr
Tipologia Procedura: Fallimento
Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona
Curatore: Dott. Marco Rachel

Comitato creditori: Non costituito

Categoria principale: ... NON DEFINITA ...
Categoria secondaria: ... non definita ...

Descrizione: Informativa fissazione XIII esperimento vendita immobili

Data invio istanza: 13/12/2024

Dott. Marco Rachel



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CAGLIARI
Sezione Fallimentare

Casa di Cura Lay S.p.a. – Sede in Cagliari

Codice fiscale 00493460927

INFORMATIVA FISSAZIONE TREDICESIMO ESPERIMENTO, COME DA
SUPPLEMENTO PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE APPROVATO

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti Dott. Carlo Cappellacci e Dott.
Marco Rachel, Curatori della procedura fallimentare emarginata, dichiarata dal
Tribunale di Cagliari con sentenza del 18.01.2018, depositata in cancelleria in
data 07.02.2018,

premesse

- che nell'attivo del fallimento sono risultati compresi:
 - il complesso immobiliare ubicato in Cagliari, nelle Vie Sant'Ignazio e Palabanda, costituito da tre unità immobiliari censite con tre differenti identificativi catastali, precedentemente adibito a struttura sanitaria e meglio descritto nelle perizie agli atti della procedura, identificato come Lotto n. 1;
 - l'unità immobiliare sita in Cagliari nella via Palabanda n. 5 – Catasto Fabbr. Sez. A Foglio 18 Mapp. 4962 Sub. 25, identificata come Lotto n. 2;
- che gli scriventi Curatori hanno regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 L.F., alla notifica dell'estratto della sentenza di fallimento alla competente Conservatoria dei RR.II.;
- che il Programma di Liquidazione è stato approvato dalla S.V. in data 7 aprile 2020;

R.G. 13/2018
Giudice Delegato
Dott. Gaetano Savona
Curatori
Dott. Carlo Cappellacci
Dott. Marco Rachel



- che con riferimento ai predetti immobili il Programma di Liquidazione prevedeva la vendita sulla base della procedura competitiva meglio descritta nel regolamento di vendita allegato al medesimo;
- che l'unità immobiliare sita in Cagliari nella via Palabanda n. 5 – Catasto Fabbr. Sez. A Foglio 18 Mapp. 4962 Sub. 25, è stata già trasferita alla società aggiudicataria, Conglomerati Bituminosi S.r.l., con atto a rogito notaio Pasolini del 3 maggio 2023 (Rep. 37769 – Racc. 14458);
- che con specifico riferimento al Lotto n. 1, in esecuzione dell'originario Programma di Liquidazione approvato dalla S.V., si sono tenuti i seguenti esperimenti di vendita, tutti andati deserti:

Descrizione	data	prezzo base asta
Primo esperimento di vendita	04/12/2020	14.830.646,37 €
Secondo esperimento di vendita	05/03/2021	12.606.049,41 €
Terzo esperimento di vendita	07/05/2021	10.715.142,00 €
Quarto esperimento di vendita	15/09/2021	9.643.628,00 €
Quinto esperimento di vendita	25/03/2022	7.714.902,00 €
Sesto esperimento di vendita	23/06/2022	6.171.922,00 €
Settimo esperimento di vendita	10/11/2022	4.937.537,00 €
Ottavo esperimento di vendita	26/01/2023	4.196.907,00 €

- che con informativa in data 8 febbraio 2023, agli atti del fascicolo fallimentare, i sottoscritti avevano evidenziato l'opportunità di sospendere provvisoriamente le procedure di vendita del Lotto n. 1, ai sensi dell'articolo 108 legge fallimentare, al fine di verificare l'eventuale interesse da parte di un Ente pubblico all'acquisto dell'immobile di proprietà del fallimento e così ampliare la platea dei soggetti potenzialmente interessati.
- che, in data 16 novembre 2023, la S.V. ha approvato il Secondo Supplemento del Programma di Liquidazione, che prevede:



- la fissazione di un nuovo esperimento di vendita del Lotto n. 1, utilizzando quale base d'asta il prezzo di 4.196.907,00 euro, relativo all'ottavo tentativo di vendita andato deserto;
- la fissazione, nel caso di mancate offerte, di nuovi esperimenti di vendita prevedendo una riduzione del prezzo nella misura massima del 5%;
- che, come da informativa degli scriventi curatori agli atti del fascicolo fallimentare, in data 22 febbraio 2024 è stato fissato il nono esperimento di vendita degli immobili di cui al Lotto n. 1, con prezzo base euro 4.196.907,00 (quattro milioni cento novantaseimila novecento sette//00), oltre imposte di legge e oneri accessori - Offerta minima in aumento in caso di gara euro 50.000,00 (cinquantamila//00);
- che, come da informativa degli scriventi curatori agli atti del fascicolo fallimentare, in data 16 maggio 2024 è stato fissato il decimo esperimento di vendita degli immobili di cui al Lotto n. 1, con prezzo base euro 3.987.062,00 (tre milioni novecentoottantasettemila sessantadue//00), oltre imposte di legge e oneri accessori - Offerta minima in aumento in caso di gara euro 50.000,00 (cinquantamila//00);
- che, come da informativa degli scriventi curatori agli atti del fascicolo fallimentare, in data 18 settembre 2024 è stato fissato l'undicesimo esperimento di vendita degli immobili di cui al Lotto n. 1, con prezzo base euro 3.787.709,00 (tre milioni settecentoottantasettemila settecento nove//00), oltre imposte di legge e oneri accessori - Offerta minima in aumento in caso di gara euro 50.000,00 (cinquantamila//00);
- che, come da informativa degli scriventi curatori agli atti del fascicolo fallimentare, in data 12 dicembre 2024 è stato fissato il dodicesimo esperimento di vendita degli immobili di cui al Lotto n. 1, con prezzo base



euro 3.598.324,00 (tre milioni cinquecentonovantottomila trecentoventiquattro//00), oltre imposte di legge e oneri accessori - Offerta minima in aumento in caso di gara euro 50.000,00 (cinquantamila//00);

- che anche il **dodicesimo esperimento di vendita del Lotto n. 1** è andato deserto e si rende quindi necessario fissare un nuovo esperimento di vendita, il tredicesimo;

tutto ciò premesso, ai sensi degli artt. 104 ter, 107 e 108 L.F.,

c o m u n i c a n o

che i sottoscritti Curatori daranno corso all'effettuazione del **tredicesimo esperimento** di vendita dei beni immobili di seguito indicati e meglio individuati nelle perizie agli atti della procedura fallimentare, secondo le modalità e nei termini stabiliti nell'allegato "Avviso di Vendita di Beni Immobili" (Allegato **01**):

- **Lotto 1** Complesso immobiliare sito in Cagliari nella via Sant'Ignazio da Laconi n. 30/b, 32, 34, 36 già adibito a clinica privata (Catasto Fabbricati sezione A Foglio 18 mapp. 953 Sub. 19) e Unità immobiliare sita in Cagliari nella via Sant'Ignazio da Laconi n. 28 (Catasto Fabbricati sezione A Foglio 18 mapp. 8329 Sub. 28) - Prezzo base euro **3.418.408,00 (tremilioni quattrocentodiciottomila quattrocentootto//00)**, oltre imposte di legge e oneri accessori - Offerta minima in aumento in caso di gara euro 50.000,00 (cinquantamila//00).

Con osservanza.

Cagliari, 13 dicembre 2024

I Curatori

Dott. Carlo Cappellacci



Dott. Marco Rachel



Si allega:

Allegato 01 - Avviso di vendita beni immobili Cdc Lay 13° esperimento.



TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO CASA DI CURA LAY SPA
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I sottoscritti dott. Carlo Cappellacci e dott. Marco Rachel, curatori del fallimento Casa di Cura Lay S.p.A., dichiarato con sentenza del 18.01.2018, depositata in cancelleria in data 07.02.2018, in esecuzione del programma di liquidazione

AVVISANO

che il giorno **giovedì 13 febbraio 2025** alle **ore 16.00** presso lo studio del notaio dott. Paolo Emilio Pasolini, in Monserrato, via S. Gavino Monreale, n. 64, piano terra si procederà alla vendita dei seguenti singoli lotti:

- **Lotto 1** Complesso immobiliare sito in Cagliari nella via Sant'Ignazio da Laconi n. 30/b, 32, 34, 36 già adibito a clinica privata (Catasto Fabbricati sezione A Foglio 18 mapp. 953 Sub. 19) e Unità immobiliare sita in Cagliari nella via Sant'Ignazio da Laconi n. 28 (Catasto Fabbricati sezione A Foglio 18 mapp. 8329 Sub. 28).

I beni immobili sopraindicati sono meglio individuati e descritti nelle seguenti relazioni peritali:

- relazione dell'ing. Raffaele Lorrai resa in data 20.05.2008 nella procedura di Concordato Preventivo della Casa di Cura Lay Spa (n° 2/2008 – Tribunale di Cagliari), per la parte riferita agli immobili ivi identificati con il numero 1);
- relazione dell'ing. Raffaele Lorrai resa in data 30.01.2010 nel precedente fallimento della Casa di Cura Lay Spa (n° 17/2009 – Tribunale di Cagliari);
- relazione dell'ing. Paolo Lilliu depositata in data 06.04.2020, commissionata dall'amministrazione fallimentare al fine di svolgere gli accertamenti previsti dall'articolo 173 bis disp. att. c.p.c. sugli immobili compresi nell'attivo del fallimento limitatamente al periodo compreso tra il 30 gennaio 2010 (data della perizia resa dall'ingegner Lorrai nel Fallimento n. 17/2009, di aggiornamento della Consulenza Tecnica già espletata dal medesimo nell'ambito della procedura di concordato preventivo n. 2/2008) ed il 7 febbraio 2018 (data della dichiarazione dell'attuale procedura fallimentare);



- relazione dell'ing. Guido Faggioli, depositata in data 18.02.2020, commissionata dall'amministrazione fallimentare al fine di svolgere i necessari accertamenti strutturali segnalati dall'ing. Paolo Lilliu con riferimento al Complesso immobiliare sito in Cagliari nella via Sant'Ignazio da Laconi, già adibito a clinica privata.

I sopra indicati documenti, depositati agli atti della procedura, ai quali gli scriventi curatori rimandano e fanno più ampio riferimento, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Prezzo base del **Lotto 1** euro **3.418.408,00 (tremilioni quattrocentodiciottomila quattrocentootto//00)**, oltre imposte di legge e oneri accessori.

Offerta minima in aumento in caso di gara euro **50.000,00 (cinquantamila//00)**.

1. Regolamento della vendita

- 1.1. la vendita è soggetta ad IVA (alternativamente ad imposta di registro);
- 1.2. la cauzione è fissata nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo base.

2. Domande di partecipazione

- 2.1. le domande di partecipazione alla vendita dovranno essere depositate entro le **ore 12.00** del giorno precedente la data della vendita e precisamente entro il giorno **mercoledì 12 febbraio 2025** presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Cagliari, Palazzo di Giustizia, in Cagliari, piazza Repubblica, primo piano;
- 2.2. le domande di partecipazione, in busta chiusa, con indicato all'esterno il numero della procedura, il nome ed il cognome dei curatori e la data della vendita, dovranno contenere:
 - 2.2.1. il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, lo stato civile, il domicilio e il recapito telefonico e di 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'assegnazione diventerà definitiva a nome del procuratore;

2.2.2. i dati identificativi del bene e l'indicazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;

2.2.3. il prezzo offerto, che dovrà essere non inferiore al prezzo base, a pena di inefficacia;

2.2.4. l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata sarà irrevocabile ai sensi dell'articolo 571, comma 3, c.p.c.;

2.2.5. assegno circolare non trasferibile pari al dieci per cento del prezzo base a titolo di cauzione intestato a "Fallimento Casa di Cura Lay Spa"; detto assegno in caso di mancata assegnazione in vendita, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;

2.2.6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione ed accettato integralmente il contenuto delle perizie di stima effettuate dai C.T.U e del regolamento della vendita (compresi tutti gli eventuali oneri gravanti sugli immobili e descritti nelle relazioni di CTU);

2.2.7. l'indicazione dell'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) al quale si desidera ricevere eventuali comunicazioni concernenti la vendita.

3. apertura buste, esame offerte, eventuale gara fra più offerenti

3.1. l'apertura delle buste avverrà il giorno **giovedì 13 febbraio 2025** alle **ore 16,00** presso lo studio del notaio dott. Paolo Emilio Pasolini, in Monserrato, via S. Gavino Monreale, n. 64;

3.2. in caso di un'unica offerta si procederà al trasferimento di proprietà in favore dell'unico offerente;



- 3.3. in caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara tra gli offerenti assumendo come base l'offerta più alta pervenuta e prevedendo un rilancio minimo pari ad euro 50.000,00 (cinquantamila//00) per il lotto 1;
- 3.4. se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, sarà disposta la vendita a favore del maggior offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, sarà disposta la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo;
- 3.5. saranno dichiarate inefficaci:
- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
 - le offerte inferiori al prezzo base;
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite.
- 3.6. in ogni caso, la procedura di vendita potrà essere sospesa ove pervenga nel termine perentorio di dieci giorni dalla data della vendita, una offerta migliorativa, non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione ai sensi dell'art. 107, comma quarto, l.f. e/o, comunque, ai sensi dell'art. 108 l.f.. In tutti i casi, nessuna pretesa a titolo di danno, di indennizzo, di rimborso né per qualsiasi diverso titolo o ragione potrà essere avanzata alla Procedura.

4. **saldo prezzo e atto di trasferimento**

- 4.1. l'acquirente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari conseguenti al trasferimento e delle spese ulteriori poste a suo carico, entro sessanta giorni dalla data in cui la sua offerta viene accettata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento Casa di Cura Lay Spa" o a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare, essendo espressamente previsto che, in caso di inadempienza, il medesimo 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.;
- 4.2. la stipula dell'atto di trasferimento avverrà presso il notaio indicato dalla curatela;
- 4.3. le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell'acquirente;



4.4. l'immissione nel possesso dei beni avverrà contestualmente ed esclusivamente per effetto dell'atto di vendita.

5. precisazioni sulla vendita

5.1. 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;

5.2. la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

5.3. 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 e catastali, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, di smaltimento a norma di legge di rifiuti, di spese condominiali per l'anno della vendita e quello precedente non pagati dal debitore nonché di eventuali spese straordinarie ancorché già deliberate e, in genere, 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;

5.4. con riferimento alla legge 28/02/85 n° 47 e successive modificazioni e integrazioni, si rimanda alla documentazione in atti ed agli accertamenti effettuati dai C.T.U.. In merito si precisa che si applica la riapertura dei termini del condono edilizio, ove ne sussistano i presupposti e le condizioni previsti dagli artt. 46 DPR 6.6.2001 n. 201 T.U.E. et 40 L. n. 47/1985 citati. Detti presupposti e condizioni dovranno essere previamente valutati e verificati a cura, spese e rischio dell'offerente, restando espressamente esclusa ogni e qualsiasi garanzia in capo alla procedura sia in ordine alla loro sussistenza sia in ordine alla effettiva praticabilità e concreta utilizzabilità della detta riapertura. L'ottenimento di eventuali concessioni in sanatoria resta pertanto a totale cura, spesa e rischio dell'aggiudicatario, che ne assume l'alea, liberando la procedura da ogni responsabilità;



- 5.5. i beni 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 e cura del fallimento.

6. Pubblicità legale

Adempimenti pubblicitari da effettuarsi almeno trenta giorni prima della vendita:

- 6.1. pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, piattaforma online istituita dal Ministero della Giustizia sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> ;
- 6.2. notifica ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale sugli immobili;
- 6.3. su libera valutazione dei curatori eventuale altra forma di pubblicità (pubblicazione per estratto sul settimanale "Il Baratto", www.astegjudiziarie.it, Unione Sarda, Sole 24 Ore, altri siti internet).

