

TRIBUNALE DI CAGLIARI

FALLIMENTO N. 7/2015

GIUDICE DELEGATO DOTT. GAETANO SAVONA

CURATRICE DOTT.SSA BERNADETTE DESSALVI

BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE

XVII ESPERIMENTO DI VENDITA

La Dott.ssa Bernadette Dessalvi con studio in Cagliari, alla via Garavetti 20, nella sua qualità di Curatrice del Fallimento n.7/2015, dichiarato dal Tribunale di Cagliari,

AVVISA

che il giorno **28 febbraio 2025 alle ore 12:30** si terrà un esperimento di vendita tramite procedura competitiva aperta, con raccolta di offerte ed eventuale gara tra gli offerenti, innanzi al Notaio Dott.ssa Vanessa Piras presso il suo studio in Cagliari, via Nuoro n. 49, del seguente bene:

LOTTO 1: Comune di Villasimius (CA) “fabbricato a destinazione alberghiera in corso di completamento censito al N.C.E.U del Comune di Villasimius alla via Parigi civico 68 località Sa Suergia, lottizzazione Il Mandorleto, censito al foglio 22, particella 1374, piani S1, S2 T, edificato su terreno di mq. 3189, lotto B, sub lotto B1, censito al catasto terreni al foglio 22, mappale 943” fabbricato così articolato:

- * settore lodgin, con n. 50 camere per complessivi n. 130 posti letto;
- * settore food & beverage, con un ristorante fino a 144 posti al suo interno e a n. 39 posti nel loggiato, e con un bar e annessa sala TV per n. 24 posti al suo interno e n. 30 posti all'esterno, nel bordo piscina;
- * sala conferenze per n. 100 posti;
- * n. 3 piscine (una vasca da nuoto grande, una vasca relax e una vasca idromassaggio) con solarium e lettini prendisole;
- * parcheggio interno custodito della superficie di mq. 800;
- * area all'interno della struttura predisposta per il realizzo di un centro benessere con la formula SPA;

Prezzo base d'asta Euro 900.000,00

Immobile oggetto di iscrizioni ipotecarie di primo grado pubblicata a Cagliari l'1.10.2002, di secondo grado pubblicata a Cagliari il 19.12.2006 e di terzo grado pubblicata a Cagliari il 25.01.2013, nonché oggetto di privilegio speciale immobiliare ex art. 46 del D.lgs 385/1993, gravami tutti da cancellare all'atto di trasferimento della proprietà.

Il bene immobile di cui al presente avviso è posto in vendita così come individuato, descritto e valutato con perizia di stima agli atti della procedura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, precisando che il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base indicato e, in caso di gara per pluralità di offerte, ciascun rilancio non potrà essere inferiore alla misura minima obbligatoria del 5% del prezzo base assunto in relazione all'offerta più alta pervenuta.

Modalità di partecipazione

Gli interessati dovranno depositare presso lo studio del Notaio Dott.ssa Vanessa Piras in Cagliari, via Nuoro n. 49, le offerte di acquisto, irrevocabili ex art. 1329 c.c., in bollo da Euro 16,00, in busta chiusa e sigillata, entro le **ore 12.00 del 28 febbraio 2025**, a mani o mezzo raccomandata a.r.. Le offerte dovranno essere presentate in conformità alle disposizioni contenute nel **Regolamento di Vendita** e dovranno essere accompagnate, a pena di invalidità, dal deposito cauzionale a mezzo di assegno circolare non trasferibile

intestato alla procedura, di importo pari al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere indicato nella richiesta di partecipazione e che non potrà essere inferiore al prezzo base. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e, pertanto, non sarà considerata.

L'apertura delle buste sarà effettuata innanzi al Notaio dott.ssa Vanessa Piras, alla presenza della Curatrice e degli offerenti che vorranno partecipare, il **28 febbraio 2025, alle ore 12.30**.

Il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre che di tutti gli oneri tributari e delle spese conseguenti al trasferimento poste a carico dell'aggiudicatario, dedotta la cauzione, potrà avvenire in un'unica soluzione entro 60 giorni dall'aggiudicazione ovvero attraverso versamenti rateali ai sensi del novellato disposto dell'art. 107 l.f., - con pagamento della prima rata entro 30 giorni dall'aggiudicazione e prestazione di garanzia fideiussoria - a mezzo bonifico, pena l'incameramento del deposito cauzionale offerto, come meglio precisato nel Regolamento di Vendita allegato al presente avviso.

Gli atti di trasferimento della proprietà saranno stipulati davanti al Notaio dott.ssa Vanessa Piras di Cagliari con contestuale pagamento delle spese notarili e di tutte le altre spese connesse al trasferimento.

Si procede alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, sul sito <https://www.fallcoaste.it> e sul sito www.fallimenticagliari.com.

Copia del regolamento di vendita, nonché della relazione di stima può essere richiesta direttamente alla Curatrice Dott.ssa Bernadette Dessalvi e sono inoltre consultabili sul sito www.fallimenticagliari.com.

Ulteriori richieste di informazioni sui termini e modalità della vendita e di appuntamenti per visitare l'immobile, presso la Curatrice dott.ssa Bernadette Dessalvi, via Garavetti 20, Cagliari, telefono 070/400306, email segreteria.b.dessalvi@gmail.com.

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Fallimentare

REGOLAMENTO DI VENDITA IMMOBILIARE

FALLIMENTO n° 7/2015

XVII ESPERIMENTO DI VENDITA

La vendita dei beni immobili pertinenti al fallimento n° 7/2015 avverrà nei seguenti termini:

- a) Le offerte di acquisto in busta chiusa, irrevocabili ex art. 1329 c.c., dovranno pervenire entro le **ore 12:00 del 28 febbraio 2025**, presso lo studio del Notaio Dott.ssa Vanessa Piras in Cagliari, via Nuoro n. 49. L'apertura delle buste sarà effettuata innanzi al Notaio dott.ssa Vanessa Piras, alla presenza della Curatrice e degli offerenti che vorranno partecipare, il **28 febbraio 2025, alle ore 12.30**.
- b) Le offerte dovranno essere presentate in Bollo da euro 16,00, in busta chiusa e sigillata, sulla quale dovrà essere riportata **all'esterno esclusivamente** la dicitura "*Fallimento n° 7/2015, offerta irrevocabile d'acquisto vendita del 28/2/2025 – Curatrice dott.ssa Bernadette Dessalvi*", e **all'interno** dovranno contenere l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), domicilio, recapito telefonico/mail/PEC e fotocopia di un documento di identità in corso di validità del soggetto offerente (l'immobile non potrà essere intestato a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta). Se le offerte sono presentate da società dovranno contenere l'indicazione della ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico/mail/PEC, nonché le generalità della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta, con annessa documentazione comprovante il potere di presentazione dell'offerta, oltre che una visura camerale unitamente al documento di identità del legale rappresentante. Infine, ove la società non fosse italiana, eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale.
- c) Le offerte dovranno altresì contenere:
 - 1) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore indicato nell'avviso di vendita, pena la nullità dell'offerta, e l'espresso impegno a corrispondere le imposte e tasse connesse al trasferimento della proprietà, oltre le spese notarili, che saranno comunque considerate a carico dell'acquirente. Imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario sono pertanto da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto;
 - 2) la descrizione dei beni immobili con indicazione del numero di Lotto, nonché il prezzo offerto;

- 3) un assegno circolare non trasferibile a titolo di deposito cauzionale intestato a “*Fallimento SOLARES S.R.L.*”, di importo pari al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere indicato nella richiesta di partecipazione e che non potrà essere inferiore al prezzo base. Il deposito cauzionale sarà imputato al prezzo finale nel caso dell’aggiudicazione, e, viceversa, sarà definitivamente incamerato a titolo di penale in caso di mancato saldo del prezzo di vendita susseguente all’aggiudicazione. Ogni altra forma di offerta diversa da quella descritta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e, pertanto, non sarà considerata;
 - 4) l’indicazione della durata dell’offerta irrevocabile di acquisto ai sensi dell’art. 1329 c.c., che non dovrà comunque essere inferiore a 90 giorni dal termine di presentazione. Non saranno considerate valide le offerte per prezzi inferiori a quello base, così come le offerte subordinate in tutto o in parte a condizioni di qualsiasi genere;
 - 5) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima dell’immobile, già agli atti della procedura, e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
 - 6) copia del presente avviso e regolamento di vendita debitamente sottoscritto in ogni sua pagina per adesione alle prescrizioni ivi contenute; la presentazione dell’offerta irrevocabile comporta comunque l’automatica accettazione dello stesso regolamento.
- d) All’atto dell’apertura delle buste:
- 1) nel caso di presentazione di un’unica offerta valida non inferiore al prezzo base d’asta, il bene sarà aggiudicato all’unico offerente;
 - 2) nel caso di presentazione di più offerte valide, non inferiori al prezzo base d’asta ma di diverso ammontare, si procederà alla gara informale immediata tra i presenti con prezzo base pari all’offerta più alta pervenuta e rilanci non inferiori alla misura minima obbligatoria del 5% del prezzo base assunto. Sarà dichiarato aggiudicatario definitivo l’ultimo offerente la cui offerta non sarà seguita, nei tre minuti successivi, da un’ulteriore offerta valida. Nel caso in cui non dovesse procedersi alla predetta gara per assenza degli offerenti o di adesioni dei presenti, l’aggiudicazione sarà eseguita in capo al migliore offerente.
 - 3) nel caso in cui vengano presentate più offerte del medesimo importo, in caso di assenza degli offerenti durante la gara, il bene sarà aggiudicato all’offerta pervenuta prima; nel caso in cui vengano presentate più offerte di diverso importo, in caso di assenza degli offerenti durante la gara, il bene sarà aggiudicato all’offerta più alta.
- e) Il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, dell’I.V.A. ove dovuta, oltre che di tutti gli oneri tributari e delle spese conseguenti al trasferimento poste a carico dell’aggiudicatario, dedotta la cauzione, potrà avvenire in un’unica soluzione entro 60 giorni dall’aggiudicazione ovvero attraverso versamenti rateali ai sensi del novellato disposto dell’art. 107 l.f., per un massimo di 12 rate mensili,

con pagamento della prima rata entro 30 giorni dall'aggiudicazione e prestazione di garanzia fideiussoria autonoma, irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari almeno al 30% del prezzo di vendita ai sensi degli artt.569 e ss. c.p.c. o versamento del controvalore della garanzia a titolo di deposito cauzionale con possibilità di imputazione finale del medesimo al saldo del prezzo di aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire nei termini previsti a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura "*Fallimento Solares S.r.l. n. 7/2015*", codice IBAN: "IT73X 01030 04800 000002275057, oppure tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, da depositare presso lo studio della Curatrice, pena l'incameramento del deposito cauzionale offerto. Il mancato versamento di una rata nel termine di 10 giorni dalla scadenza prevista comporterà la decadenza dal beneficio della rateazione, la perdita integrale delle rate eventualmente versate e il rilascio dell'immobile.

- f) Stipulazione dell'atto di vendita - La stipulazione dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà, successivamente all'integrale pagamento del prezzo, a cura del Notaio indicato dalla procedura, dott.ssa Vanessa Piras di Cagliari, con contestuale pagamento delle spese notarili e di tutte le altre spese connesse al trasferimento, interamente poste a carico dell'acquirente, diritti, IVA se e in quanto dovuta, oneri e spese anche di natura fiscale inerenti e conseguenti all'aggiudicazione e alla vendita. Ai sensi dell'art. 108, 1° co., L.F. il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, potrà impedire il perfezionamento della vendita stessa qualora il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
- g) Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio.
- h) Informazioni e dichiarazioni - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet <https://www.fallcoaste.it>; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'Avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

- i) Regolarità urbanistica e altre disposizioni - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione di natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

- j) Cancellazione iscrizioni e trascrizioni - Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, tutti i pesi e i gravami saranno cancellati a spese e cura del fallimento. Tutte le informazioni su eventuali pesi e gravami insistenti sui beni sono dettagliatamente illustrate nelle perizie di stima agli atti della procedura.

- k) Garanzie - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore in più tempi, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi.

- l) Spese notarili, accessorie e tributi - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e debbono essere estinte avanti della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come anche le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005, modificato dal d.lgs. 311/2006, e successive integrazioni e modificazioni.

- m) Sanatorie - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l.

n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

- n) Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare alla Curatrice, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata alla Curatrice l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (a titolo esemplificativo, sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata alla Curatrice anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.
- o) Trasferimento della proprietà - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatrice.
- p) Consegna - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose.
- q) Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.
- r) La Curatrice provvederà successivamente all'aggiudicazione definitiva a seguito del versamento del saldo prezzo e nelle more della stipula dell'atto notarile, ad informare il Giudice Delegato e, se nominato, il Comitato dei Creditori depositando in Cancelleria l'informativa prevista dall'art. 107 l.f.
- s) Se tra la comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria a seguito dell'apertura delle buste e dell'eventuale gara, e il deposito di cui al precedente punto r) dovesse pervenire un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, superiore almeno al 10% rispetto a quella provvisoriamente aggiudicata, la vendita sarà sospesa e i due offerenti saranno convocati per una nuova gara.
- t) Si procede alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, sul sito <https://www.fallcoaste.it> e sul sito www.fallimenticagliari.com; a libero giudizio della Curatrice saranno effettuate ulteriori forme di pubblicità su altre riviste e/o siti internet.

Disposizioni finali

Si precisa che la vendita dell'immobile è da intendersi effettuata alla condizione “visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente versa”; l'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati.

Non è consentita la presentazione di offerte “per persona da nominare”.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti dalla Procedura.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, prendendo contatto con la Curatrice con un anticipo di almeno 14 giorni onde fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail segreteria.b.dessalvi@gmail.com. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (con allegazione del relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale la Procedura farà pervenire risposta.

Il presente Regolamento di vendita è pubblicato nell'area pubblica del sito www.fallimenticagliari.com e disponibile unitamente a copia della relazione di stima presso lo studio del Curatrice dott.ssa Bernadette Dessalvi.

Cagliari li, 16 gennaio 2025

La Curatrice - Dott.ssa Bernadette Dessalvi