

Fall. n. 144/2019



**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**IL GIUDICE DELEGATO**

Letta l'istanza inviata dal curatore, contenente il programma di liquidazione;  
considerato che il comitato dei creditori non è stato costituito;  
ritenuto di dover approvare il programma di liquidazione in luogo del comitato;

P.Q.M.

Visti gli artt. 41 IV comma e 104-ter L.F.;

APPROVA

il programma di liquidazione predisposto dal curatore;

AUTORIZZA

l'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Cagliari, 7/7/2021.

Il Giudice Delegato

Dott. Andrea Bernardino



ISTANZA

Procedura: Phoenix One S.r.l. in liquidazione 144/2019 Nr  
Tipologia Procedura: Fallimento  
Giudice Delegato: Dott. Andrea Bernardino  
Curatore: Dott. Giuseppe Marongiu

Comitato creditori: Non costituito

Categoria principale: LIQUIDAZIONE ATTIVO  
Categoria secondaria: Istanza di deposito programma di liquidazione

Descrizione: Programma di liquidazione

Data invio istanza: 02/07/2021

Dott. Giuseppe Marongiu



TRIBUNALE DI CAGLIARI

**FALLIMENTO PHOENIX ONE S.R.L.**

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE AI SENSI DELL'ART. 104 ter L.F.

TRIBUNALE DI CAGLIARI

**FALLIMENTO PHOENIX ONE S.R.L.**

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE AI SENSI DELL'ART. 104 ter L.F.

ill.mo. Signor Giudice Delegato ,

il sottoscritto Giuseppe Marongiu, curatore del fallimento in epigrafe,

*premesse*

che il dott. ing. Marco Dettori ha redatto la relazione di consulenza tecnica depositata

il 21 ottobre 2020, avente ad oggetto l'individuazione e la valutazione degli

immobili di proprietà del fallimento;

che il Comitato dei Creditori non è stato nominato e pertanto come disciplinato

dall'art. 41 L.F. provvede il Giudice Delegato;

*presenta*

il programma di liquidazione predisposto ai sensi dell'art. 104 ter della Legge

Fallimentare.

----- o -----

All'attivo del fallimento sono stati rinvenuti:

**A) Beni immobili**

- Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale, edificato nel comune di Elmas sito in Via Cettolini 1, distinto al N.C.E.U al foglio 9 mappale 1.703 sub 1 categoria D/7, foglio 9 mappale 1.703 sub 2 categoria lastrico solare di 2.696 mq, insistente sul terreno distinto al N.C.T. foglio 9 mappale 1.703 avente superficie di 7.996 mq, valutato € 1.374.000,00 dall'ing. Marco Dettori.

- Quota pari al 100% della piena proprietà del Fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Isili, sito nella Zona Industriale Loc. Perda e Quaddu, distinto al N.C.E.U. al foglio 12 mappale 368 sub 8 categoria D/1, foglio 12 mappale 368 sub 9 categoria

lastrico solare di 9.970 mq, foglio 12 mappale 372 sub 1 categoria D/1 e foglio 12 mappale 372 sub 2 categoria lastrico solare di 3.014 mq, insistenti sul terreno distinto al N.C.T.foglio 12 mappale 368 avente superficie di 24.436 mq e N.C.T., foglio 12 mappale 172 avente superficie di 6.054 mq, valutato € 2.200.000,00 dall'ing. Marco Dettori.

- Quota pari al 100% della piena proprietà dei Terreni siti in agro di Isili in Loc. Perda Quaddu e Baccu Carru aventi superficie complessiva pari a 469.257 mq, così identificati: N.C.T. Foglio 8, particella 8, 9, 10, 11, 12, e 13.

N.C.T. Foglio 11, particella 73, 131, 132, 133, 154, 480, 482, 484, 82, 83, 84, 206, 208, 249, 250, 198, 299, 303, 451, 455, 14, 15, 24, 25, 27, 32, 33, 34, 93, 277, 330, 332, 333, 275, 328, 450, 452, 457, 464, 466, 454, 29, 30, 456, 463, 467, 469, 473, 471, 465, 475, 477, 160, 542, 543, 544, 125, 373.

N.C.T. Foglio 12, mappale 13, 28, 317, 323, 325, 327, 315, 331, 243, 244, 381, 386, 388, 421, 210, 287, 511, 170, 361, valutati € 1.968.000,00 dall'ing. Marco Dettori.

Si precisa che i terreni sopra citati, sono oggetto dell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 71/2013.

Il terreno distinto in catasto con la particella 510 del foglio 12 di 14.150 mq., ubicato in agro di Isili in Loc. Perda Quaddu e Baccu Carru non è oggetto dell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 71/2013, pertanto la seguente unità immobiliare, già oggetto di preliminare a favore di un terzo, verrà venduta in sede fallimentare.

- Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Santa Giusta, distinto al N.C.E.U. al foglio 11 mappale 199 categoria capannone in costruzione, insistente sul terreno distinto al N.C.T. foglio 11 mappale 199 avente superficie di 3.945 mq e quota pari a ½ del mappale 189 di 555 mq, valutato € 354.400,00 dall'ing. Marco Dettori.

- Quota pari al 50% di proprietà, in virtù dell'acquisizione del cinquanta per cento delle quote societarie della società Sole e Monti s.r.l., dei terreni siti in agro di Arbus in Loc. Pistis aventi superficie complessiva pari a 115.598 mq; tali terreni sono così identificati: N.C.T. Foglio 116, particella 24 di 20.015 mq, 25 di 22.300 mq, 40 di 4.950 mq, 41 di 26.385 mq, 73 di 41.948 mq, valutato € 173.000,00 dall'ing. Marco Dettori.

## **B) Beni mobili**

I Beni mobili acquisiti all'attivo fallimentare sono stati oggetto di stima da parte del Dr.ing. Marco Dettori, il quale ha attribuito un valore pari a 367.800,00 € così suddiviso:

<b>Macchinari</b>	<b>€ 564.000,00</b>
<b>Scaffalature</b>	<b>€ 33.000,00</b>
<b>Rifiuti</b>	<b>€ - 229.200,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 367.800,00</b>

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto dell'attivo fallimentare alla data attuale è pari a 6.264.200,00 €

## **C) Crediti**

Dall'esame della contabilità aziendale, aggiornata al 8 giugno 2019, risultano diversi crediti verso clienti, per un ammontare complessivo pari a € 315.608,49 la cui esigibilità ammonta ad un importo non superiore ad € 92.879,04 in virtù del fatto, che vi sono una pluralità di società fallite o inattive, i cui crediti possono essere oggetto di difficile riscossione.

Le società sono state contattate personalmente dallo scrivente, che ha richiesto il pagamento di quanto dovuto, ad oggi sono stati riscossi € 2.362,19 pari al 2,54% dei

crediti esigibili, la riscossione dei crediti insoluti è già in atto e si proseguirà con tutte le azioni che si riterranno necessarie.

Qualora, durante lo svolgimento delle azioni recuperatorie, la curatela ritenesse favorevole alla procedura fallimentare la valutazione di proposte transattive che consentirebbero un rapido e conveniente realizzo dei crediti, anche ai fini del rispetto della prescrizione di cui all'art. 104 ter, III comma, L.F., le stesse verranno sottoposte alla valutazione della S.V. III.ma, ai sensi degli artt. 35 co. 1 e 41 co. 4 della Legge Fallimentare;

-----O-----

In riferimento a quanto specificamente richiesto dall'art. 104 ter L.F., il sottoscritto precisa:

- a) La società ha sospeso l'attività aziendale diverso tempo prima della dichiarazione di fallimento; Non vi sono materiali deperibili, né ordini o commesse da evadere che possano consentire un profittevole riavvio dell'attività. Non si è ravvisata pertanto l'opportunità di disporre l'esercizio provvisorio.
- b) Non sono a tutt'oggi pervenute proposte di concordato fallimentare.
- c) Dall'esame della contabilità aziendale e della documentazione bancaria non sono emerse circostanze che facciano ipotizzare la possibilità di azioni revocatorie. Il sottoscritto si riserva, all'esito di ulteriori approfonditi esami, acquisito il parere di un legale sul probabile esito delle azioni esperibili, di presentare sul punto eventuali supplementi al presente programma.
- d) Non vi sono prospettive di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o rapporti giuridici individuabili in blocco.

#### MODALITA' DELLE VENDITE

##### *1. CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI MOBILI*

I beni appresi al fallimento saranno liquidati singolarmente, sulla base della perizia effettuata dal perito, a valori eventualmente opportunamente ridotti in considerazione del tempo che dovesse trascorrere e dell'obsolescenza intervenuta.

Al fine di stimolare la presentazione del maggior numero di offerte e alla possibilità di realizzo dell'attivo fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno incaricare una società di gestione di vendita, denominata Gobid International Auction Group S.r.l., la quale esercita l'attività di vendita e di pubblicità dei beni mobili, attraverso le piattaforme digitali [www.gobid.it](http://www.gobid.it) e [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), al fine di una più proficua e celere vendita.

Si precisa che nessun onere è previsto a carico della massa, come meglio precisato nella bozza di contratto che si allega e a cui si rimanda anche per il dettaglio sulle modalità di vendita. Come evidenziato nell'allegato A, dopo ogni gara di vendita andata deserta verrà fissata una nuova asta on-line con le stesse modalità, applicando un ribasso del prezzo entro un limite del 20% sul prezzo base. L'allegata bozza di contratto di mandato a vendere, comprensiva dell'allegato A, è ritenuta parte integrante e sostanziale del presente programma di liquidazione, con l'approvazione del quale verranno ritenute condivise anche tutte le modalità e clausole in esso previste. Si prevede di pubblicizzare le vendite, contenente il riferimento al sito on-line, anche sui quotidiani a tiratura Regionale, quali L'Unione Sarda o La Nuova Sardegna.

#### *CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI*

Con riferimento al complesso immobiliare si procederà alla vendita senza incanto secondo le disposizioni della Legge Fallimentare, da effettuarsi direttamente dal sottoscritto Curatore, con le seguenti modalità:

- a) Il prezzo base fissato per la vendita sarà pari alla stima effettuata dal C.T.U. dott. ing. Marco Dettori e verrà maggiorato degli oneri tributari dovuti per il

trasferimento. Solo per i primi tre tentativi di vendita, potranno essere presentate offerte anche inferiori al prezzo base, con ribasso non superiore al 25%;

- b) Nel caso in cui non si dovesse procedere alla vendita degli immobili per mancanza di offerte, si procederà a bandire ulteriori tentativi ogni 4 mesi con una riduzione del prezzo di vendita nella misura del 10% per ogni successivo tentativo;
- c) La vendita dovrà essere pubblicizzata tramite avviso sul sito “www.astegiudiziarie.it”, sul “Portale delle Vendite Pubbliche” e sul quotidiano locale “L’Unione Sarda”;
- d) L’avviso di vendita dovrà essere notificato ai creditori ipotecari;
- e) Le offerte, accompagnate da una cauzione pari al 10% del prezzo base, a mezzo assegno circolare intestato alla procedura (che verrà incamerata a titolo di penalità in caso di inadempimento), dovranno pervenire, in busta chiusa, presso lo studio del Curatore almeno un giorno prima della data fissata per la vendita;
- f) Il giorno fissato per la vendita si procederà all’apertura delle buste presso lo studio del Curatore;
- g) In caso di unica offerta si procederà alla vendita in favore dell’unico offerente;
- h) In caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara tra gli offerenti davanti al Curatore assumendo come base l’offerta più alta pervenuta, prevedendo un rilancio non inferiore al 2% del prezzo base;
- i) Il saldo prezzo di aggiudicazione, unitamente agli oneri tributari conseguenti al trasferimento ed alle ulteriori spese, dovrà essere versato entro 120 giorni dalla gara mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura;

- j) Potrà essere sospesa la vendita nell'eventualità che pervenga un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- k) Una volta versato il saldo prezzo si procederà alla stipula dell'atto di trasferimento presso un notaio indicato dall'acquirente;
- l) Le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell'acquirente.

In ogni caso verrà predisposto apposito Regolamento di Vendita che tenga conto anche delle prescrizioni indicate dal C.T.U.

-----O-----

il sottoscritto curatore, si riserva la predisposizione di eventuali supplementi al presente piano.

Cagliari, 2 luglio 2021

il curatore

Dott. Giuseppe Marongiu