

Visto, si approva.
Il g.d.
dott. Nicola Caschili

Dott. Efisio Mereu
Via Satta 104 – 09128 Cagliari
Tel. 070.402420
Mail: efisio.mereu@tiscali.it

Dott.ssa Cristina Bachis
Via Nazionale 199 – 09017 Sant'Antioco
Tel. 0781.1892145
Mail: cb@bachis.it

19/02/2024



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] N. 6/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.F. 02545980928

Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

ex art. 104 ter L.F.

Ai signori componenti il Comitato dei Creditori

All'III.mo Signor Giudice Delegato

i sottoscritti Dott. Efisio Mereu e Dott.ssa Cristina Bachis, Curatori del fallimento intestato,

premessi

1

- che in data 27 settembre 2023 codesto Tribunale ha dichiarato il fallimento della [REDACTED] in liquidazione con sede legale in Villacidro, strada C1 (Zona industriale), codice fiscale [REDACTED];
- che in data 28 novembre 2023 e 6 dicembre 2023 è stato depositato l'inventario dei beni mobili della società intestata;
- che per il 19 febbraio 2024 è fissata l'udienza per la verifica dello stato passivo;
- che con provvedimento del 29 gennaio 2024, è stato nominato il comitato dei creditori:
 - Dott. Manuel Mereu,
 - [REDACTED] rappresentato dall'Avv. Maurizio Barrella,
 - [REDACTED] rappresentata dall'Avv. Stefano Demuro;
- che la complessiva attività di inventariazione degli assets principali si è conclusa solo recentemente,

Tutto ciò premesso, i sottoscritti Curatori

depositano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] n. 6/2023

Programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.
Curatori: Dott. Efisio Mereu - Dott.ssa Cristina Bachis
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



il programma di liquidazione, con richiesta al Comitato dei Creditori di procedere all'approvazione. Ad avvenuta approvazione, il medesimo elaborato verrà inviato al Giudice Delegato affinché autorizzi l'esecuzione degli atti ad esso conformi.



[Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI DELLA SOCIETA'

[Redacted text block]

Firmato Da: MEREU EFISIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 14a628



Dott. Efsio Mereu
Via Satta 104 – 09128 Cagliari
Tel. 070.402420
Mail: efisio.mereu@tiscali.it

Dott.ssa Cristina Bachis
Via Nazionale 199 – 09017 Sant'Antioco
Tel. 0781.1892145
Mail: cb@bachis.it

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



2. ESERCIZIO PROVVISORIO DELL'IMPRESA E AFFITTO DI AZIENDA



[REDACTED]



n. 6/2023

Programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.



Dott. Efsio Mereu
Via Satta 104 – 09128 Cagliari
Tel. 070.402420
Mail: efisio.mereu@tiscali.it

Dott.ssa Cristina Bachis
Via Nazionale 199 – 09017 Sant'Antioco
Tel. 0781.1892145
Mail: cb@bachis.it

[REDACTED]



3. PROPOSTE DI CONCORDATO

Si da atto che, alla data di presentazione del presente programma di liquidazione, non è pervenuta né si prevede la formulazione di alcuna proposta di concordato.



4. ATTIVITA' DEI CURATORI POSTE IN ATTO PRIMA DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

[REDACTED]



Dott. Efsio Mereu
Via Satta 104 – 09128 Cagliari
Tel. 070.402420
Mail: efisio.mereu@tiscali.it

Dott.ssa Cristina Bachis
Via Nazionale 199 – 09017 Sant'Antioco
Tel. 0781.1892145
Mail: cb@bachis.it

• [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Da: MEREU EFISIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 14a628



Dott. Efisio Mereu
Via Satta 104 – 09128 Cagliari
Tel. 070.402420
Mail: efisio.mereu@tiscali.it

Dott.ssa Cristina Bachis
Via Nazionale 199 – 09017 Sant'Antioco
Tel. 0781.1892145
Mail: cb@bachis.it

6. POSSIBILITÀ DI CESSIONE UNITARIA DELL'AZIENDA

6.1 Vendita dell'azienda esercente l'attività alberghiera, di ristorazione e sportiva sita in Guspini

[REDACTED]

Per quanto attiene alla valutazione della parte mobiliare del ramo di azienda, rappresentato dal valore dell'avviamento e dal valore dei beni mobili (attrezzature, impianti, arredi, ecc.), gli

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED] n. 6/2023

Programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.
Curatori: Dott. Efisio Mereu - Dott.ssa Cristina Bachis
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MEREU EFISIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 14a628



scriventi, al fine di consentire alla procedura di conseguire un risparmio economico, intendono acquisire le relative informazioni dalla documentazione agli atti. In particolare:

- per quanto riguarda il valore di avviamento, gli scriventi assumono quello riportato nella proposta concordataria formulata dalla società al ceto creditorio¹ indicato in € 126.195,00;
- in relazione ai beni mobili gli scriventi intendono assumere le valutazioni dei Consulenti Tecnici d'ufficio (Ing. Marco Dettori e Ing. Elisabetta Muntoni) nominati nel corso della procedura concordataria², indicato in € 124.934,18.

Come indicato precedentemente, la società fallita è intestataria di un compendio immobiliare formato da:

- fabbricato ad uso hotel, articolato su due livelli;
- fabbricato ad uso beauty center, al piano seminterrato,
- locale ad uso magazzino,
- complesso polivalente con destinazione turistico —ricettiva, comprendente: ristorante, pizzeria, palestra, bowling, piscine, verde attrezzato, parcheggi e servizi, con una superficie coperta circa mq 4.000 su area complessiva di mq 13.000, comprendente:
 - fabbricato articolato su tre livelli,
 - fabbricato adibito a zona sportiva, articolato su due livelli;
 - fabbricato ad uso sportivo, al piano terra.

La società risulta, inoltre intestataria di alcuni appezzamenti di terreni non sottoposti a procedura esecutiva, valutati dal perito nominato dalla società³ in occasione della presentazione del ricorso per l'ammissione alla procedura concordataria in € 21.414,47

Alla data della sentenza dichiarativa di fallimento, come detto, in odio alla società pendevano, presso il Tribunale di Cagliari, le procedure esecutive identificate con il numero di RE 178/2011 e il numero di RE 64/2011, entrambe dichiarate improcedibili.

In occasione dell'ultimo esperimento di vendita relativo ai beni della procedura esecutiva identificata con il numero di RE 64/2011, fissato per il giorno 27 ottobre 2020, il prezzo posto a base d'asta era pari ad € 2.219.877,74, con possibilità di formulare offerte al prezzo minimo di € 1.664.908,31, mentre i beni relativi alla procedura esecutiva identificata con il numero di RE 178/2011, in occasione dell'ultimo esperimento di vendita fissato per il 23 aprile 2021, venivano posti in vendita al prezzo base di € 1.227.800,00 con possibilità di formulare offerte ad

¹ Cfr pag. 47 e seguenti del documento denominato "Proposta concordataria ai sensi degli articoli 160 e 161 L.F.

² Cfr pag. 58 e seguenti dell'elaborato dei Consulenti tecnici d'Ufficio.

un prezzo non inferiore a € 920.850,00. Dunque, in occasione dell'ultimo esperimento di vendita, andati entrambi deserti per mancanza di offerenti, l'intero compendio è stato posto in vendita ad un prezzo compreso fra € 3.447.677,74 (prezzo base) ed € 2.585.758,31 (offerta minima).

Pertanto, gli scriventi, alla luce degli esiti degli esperimenti di vendita posti in essere nell'ambito delle procedure esecutive di cui sopra, intendono vendere l'intera azienda composta sia dalla parte immobiliare che dalla parte mobiliare al prezzo complessivo di € 2.858.303 con possibilità di formulare offerte minime non inferiori ad € 2.143.727. In particolare, il suddetto prezzo è riconducibile a ciascuna massa come segue:

descrizione	prezzo base	offerta minima
Massa immobiliare (corrispondente al prezzo minimo relativo agli ultimi esperimenti di vendita)	2.585.759,00 €	
Massa immobiliare relativa ai terreni non oggetto di procedura esecutiva	21.415,00 €	
Massa mobiliare	124.934,00 €	
Avviamento	126.195,00 €	
Totale	2.858.303,00 €	2.143.727,00 €

Qualora il primo esperimento di vendita promosso dagli scriventi ai prezzi sopra indicati dovesse andare deserto, con i successivi esperimenti il prezzo base subirà una riduzione pari al 20% rispetto al prezzo posto a base d'asta nell'esperimento precedente.

Viste le caratteristiche dell'immobile e viste le considerazioni svolte dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (al cui elaborato si rimanda), i sottoscritti ritengono che la vendita potrà avvenire mediante uno o più esperimenti da tenersi secondo le seguenti modalità:

- Nella determinazione delle condizioni di vendita si farà riferimento agli articoli 569 e seguenti del codice di procedura civile e agli articoli 107 e 108 L.F. Non si applica l'art. 107 4° comma L.F..
- Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio di uno dei Curatori;
- Il giorno fissato per la vendita, nanti il Notaio che verrà individuato dalla curatela, si procederà all'apertura delle buste e contestualmente si terrà la gara fra gli offerenti a conclusione della quale si procederà all'aggiudicazione del bene. In caso di unica offerta, l'apertura della busta avverrà presso lo studio di uno dei Curatori i quali procederanno, in ipotesi di offerta valida, all'aggiudicazione del bene;

³ Cfr. Relazione Ing. Simona Saba, pag. 10 e seguenti



Dott. Efsio Mereu
Via Satta 104 – 09128 Cagliari
Tel. 070.402420
Mail: efisio.mereu@tiscali.it

Dott.ssa Cristina Bachis
Via Nazionale 199 – 09017 Sant'Antioco
Tel. 0781.1892145
Mail: cb@bachis.it

- Le modalità della vendita verranno meglio regolamentate con l'apposito disciplinare che verrà predisposto in via definitiva in occasione del primo esperimento di vendita che verrà comunicato agli organi della procedura;
- Pagato il prezzo, il cui termine e le cui modalità verranno indicate nel disciplinare, il Notaio stipulerà il relativo atto di trasferimento;
- In caso di mancanza di offerte, i Curatori redigeranno l'apposito verbale di incanto deserto che verrà depositato presso la cancelleria fallimentare;

Le vendite verranno disposte secondo le seguenti modalità:

- Primo esperimento di vendita:
 - Il prezzo posto a base d'asta, in occasione del primo tentativo di vendita, corrisponderà al valore sopra indicato
 - Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre il quarto rispetto al prezzo base;
 - La pubblicità dovrà essere effettuata mediante inserzione nel sito www.astegiudiziarie.it o in altri siti specializzati e mediante pubblicazione di una breve inserzione, per una volta, nel quotidiano L'Unione Sarda. Detta pubblicità dovrà essere effettuata almeno 45 giorni antecedenti alla scadenza fissata per la presentazione della prima offerta.

In caso di mancata aggiudicazione nel primo esperimento di vendita, si darà corso, trascorsi 60 giorni, a successivi tentativi di vendita. In particolare:

- Successivi tentativi di vendita rispetto al primo:
 - Il prezzo verrà determinato riducendo del 20% il prezzo posto a base d'asta in occasione del precedente tentativo di vendita;
 - Le offerte non saranno efficaci se inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base relativo all'esperimento in corso;
 - La pubblicità delle vendite avverrà mediante pubblicazione di un'inserzione nel sito www.astegiudiziarie.it, e mediante pubblicità da effettuarsi una sola volta sul quotidiano L'Unione Sarda. Detta pubblicità dovrà essere effettuata almeno 45 giorni antecedenti alla scadenza fissata per la presentazione dell'offerta.



Dopo cinque esperimenti di vendita andati deserti per mancanza di offerenti, i Curatori si riservano la possibilità di accettare offerte libere senza vincolo di prezzo e/o di esaminare nuove modalità di vendite conferendo, eventualmente, apposito incarico a terzi operatori specializzati nella collocazione sul mercato di aziende operanti nel settore turistico – alberghiero – sportivo senza far gravare sulla procedura alcun onere. Per tutti gli ulteriori dettagli si rinvia al disciplinare di vendita che verrà predisposto in via definitiva in occasione del primo esperimento di vendita.

La tabella sotto riportata pone in evidenza i prezzi base previsti per i primi cinque esperimenti di vendita:

	prezzo base	offerta minima	data presunta
1° esperimento di vendita	2.858.303,00 €	2.143.727,00 €	aprile 2024
2° esperimento di vendita	2.286.642,00 €	1.714.982,00 €	luglio 2024
3° esperimento di vendita	1.829.314,00 €	1.371.986,00 €	novembre 2024
4° esperimento di vendita	1.463.451,00 €	1.097.588,00 €	febbraio 2025
5° esperimento di vendita	1.170.761,00 €	878.071,00 €	maggio 2025

[Redacted text block]



Dott. Efsio Mereu
Via Satta 104 – 09128 Cagliari
Tel. 070.402420
Mail: efisio.mereu@tiscali.it

Dott.ssa Cristina Bachis
Via Nazionale 199 – 09017 Sant'Antioco
Tel. 0781.1892145
Mail: cb@bachis.it

[REDACTED]



[REDACTED]



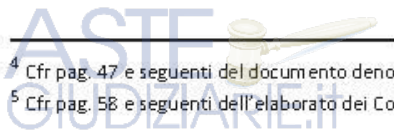
[REDACTED]



[REDACTED]

■

[REDACTED]



⁴ Cfr pag. 47 e seguenti del documento denominato "Proposta concordataria ai sensi degli articoli 160 e 161 L.F.
⁵ Cfr pag. 58 e seguenti dell'elaborato dei Consulenti tecnici d'Ufficio.

Firmato Da: MEREU EFISIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 14a628



Dott. Efisio Mereu
Via Satta 104 – 09128 Cagliari
Tel. 070.402420
Mail: efisio.mereu@tiscali.it

Dott.ssa Cristina Bachis
Via Nazionale 199 – 09017 Sant'Antioco
Tel. 0781.1892145
Mail: cb@bachis.it

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



Da: MEREU EFISIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 14a628



Dott. Efsio Mereu
Via Satta 104 – 09128 Cagliari
Tel. 070.402420
Mail: efσιο.mereu@tiscali.it

Dott.ssa Cristina Bachis
Via Nazionale 199 – 09017 Sant’Antioco
Tel. 0781.1892145
Mail: cb@bachis.it

[Redacted text block]



[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text block]



Firmato Da: MEREU EFISIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 14a628



Dott. Efsio Mereu
Via Satta 104 – 09128 Cagliari
Tel. 070.402420
Mail: efisio.mereu@tiscali.it

Dott.ssa Cristina Bachis
Via Nazionale 199 – 09017 Sant'Antioco
Tel. 0781.1892145
Mail: cb@bachis.it

[Redacted text block]



[Redacted text block]



Cagliari, 6 febbraio 2024

I Curatori

Dott.ssa Cristina Bachis - Dott. Efsio Mereu



[Redacted] n. 6/2023

Programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.

Curatori: Dott. Efsio Mereu - Dott.ssa Cristina Bachis

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MEREU EFISIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 14a628

