



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO n. 4/2019

REGOLAMENTO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI

I) Il presente regolamento della vendita dei beni immobili sarà disponibile presso i Liquidatori Giudiziali, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), sul sito internet del Tribunale di Cagliari all'indirizzo www.fallimenticagliari.com, sul sito www.astegiudiziarie.it.

II) Il **complesso immobiliare** oggetto di vendita è formato da:

- A) **compendio immobiliare di oltre 25.500 mq** di superficie commerciale, la cosiddetta "Cittadella Finanziaria", costituito da 4 corpi di fabbrica (fabbricato A, fabbricato B1, fabbricato B2, fabbricato B3) situato nel comune di Cagliari, in Via Cesare Pintus s.n., individuato al NCEU alla sezione B foglio 7 particella 751 Subalterni 4 – 6 – 7 – 9 – 10 – 11 – 12.

Valore di perizia:

- 1) in ipotesi di vendita in lotto unico (mq. 25.538,30): € 35.700.000,00;
- 2) in ipotesi di vendita in n. 4 lotti:
 - 2.1 – fabbricato A (mq. 6.208,58): € 9.638.877,72
 - 2.2 – fabbricato B1 (mq. 6.538,62): € 10.131.658,63
 - 2.3 – fabbricato B2 (mq. 6.176,77): € 9.595.666,84
 - 2.4 – fabbricato B3 (mq. 6.614,34): € 10.242.366,50

L'attuale **stato occupazionale** del compendio immobiliare è il seguente:

- **fabbricato A:** (piano interrato, terra, primo, secondo e terzo) occupato senza titolo dall'Agenzia delle Entrate;
- **fabbricato B1:** (piano interrato, terra, primo e secondo) occupato senza titolo dall'Agenzia delle Entrate;
- **fabbricato B2:**
 - piano interrato, libero;
 - piano terra:
 - subalterni 6 e 7 occupati da soggetto esercente attività di residenza sanitaria assistita in virtù di contratto di locazione;
 - subalterno 10: in parte libero e in parte occupato senza titolo dall'Agenzia delle Entrate;
 - piano primo:
 - subalterno 9: occupato da soggetto esercente attività di residenza sanitaria assistita in virtù di contratto di locazione;
 - subalterno 10: libero;
 - piano secondo: libero;

- **fabbricato B3:** (piano interrato, terra, primo e secondo), in parte libero e in parte occupato senza titolo dall'Agenzia delle Entrate limitatamente ai piani interrato e terra.

Si intende procedere alla vendita del compendio immobiliare sopra descritto anche nelle more della procedura di liberazione dall'attuale detentore senza titolo;

III) Gli immobili vengono venduti in lotto singolo o in più lotti mediante procedure competitive. Ciascun lotto può essere formato da uno o più immobili;

IV) Il prezzo base della vendita di ciascun lotto è pari al valore di perizia degli immobili che lo formano. Al prezzo base vanno aggiunte le imposte di legge;

V) Le **offerte irrevocabili d'acquisto**, in carta semplice, debitamente cauzionate nella misura e forma di seguito indicate, dovranno essere depositate in busta chiusa entro e non oltre il giorno precedente la vendita presso lo studio di uno dei liquidatori, come precisato nell'avviso di vendita pubblicato:

dott.ssa Roberta Mucelli - via G. B. Tuveri 54/B, piano secondo, Cagliari

dott. Stefano Scano - via San Benedetto 57, piano quarto, Cagliari,

alternativamente, **a mani entro le ore 12,00 o lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro le ore 19,00.**

VI) La **busta chiusa** dovrà avere come UNICA indicazione esterna il numero della procedura, il nome ed il cognome dei liquidatori, la data della vendita e la dicitura **"offerta irrevocabile d'acquisto di immobili"**, senza nessun ulteriore segno di riconoscimento.

VII) **L'offerta** dovrà avere i seguenti requisiti e contenuti:

- se società: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, domicilio, recapito telefonico, codice fiscale, P.IVA, telefono e indirizzo mail e PEC del soggetto offerente, certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri; se persona fisica: l'indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico e indirizzo mail e PEC 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. In tutti i casi dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità della persona fisica che presenta l'offerta irrevocabile d'acquisto; 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
- l'indicazione del lotto/dei lotti e i dati identificativi dei beni immobili per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Concordato Preventivo n. 4/2019"; detto assegno, qualora l'offerente non risultasse aggiudicatario all'esito dell'espletamento della eventuale gara, sarà immediatamente restituito dopo l'apertura delle buste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della **relazione peritale** dei beni immobili redatta dagli Ingegneri Marco Dettori e Elisabetta Muntoni, come successivamente verificata dall'Ing. Paolo Lilliu, e del presente regolamento;
- l'espressa dichiarazione di accettazione dei beni immobili posti in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza;
- l'espressa dichiarazione che l'offerta presentata è irrevocabile;

- il nome e l'indirizzo di posta elettronica al quale si desidera ricevere eventuali comunicazioni.

VIII) **L'apertura delle buste chiuse avverrà il giorno _____ alle ore _____** (data e ora da stabilire) davanti agli offerenti, presso lo studio di uno dei liquidatori, come precisato nell'avviso di vendita pubblicato:

dott.ssa Roberta Mucelli - via G. B. Tuveri 54/B, piano secondo, Cagliari

dott. Stefano Scano - via San Benedetto 57, piano quarto, Cagliari

Dell'apertura delle buste e delle modalità di individuazione dell'aggiudicatario verrà redatto apposito verbale;

IX) **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.

X) **Le modalità di individuazione dell'aggiudicatario** della vendita sono le seguenti:

- in caso di unica offerta irrevocabile d'acquisto indicante un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile/gli immobili verranno senz'altro aggiudicati;
- in caso di pluralità di offerte irrevocabili d'acquisto, di ammontare uguale o diverso tra loro, indicanti almeno un importo non inferiore al prezzo base, si procederà a gara informale immediata tra gli offerenti, con prezzo base pari all'offerta più alta presentata e con rilanci minimi in aumento con importo prestabilito nell'avviso di vendita (normalmente pari al 2% o al 3% del prezzo base della gara); allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'aggiudicatario sarà individuato nell'ultimo offerente. In caso di offerte di diverso ammontare, in cui non dovesse procedersi alla predetta gara per assenza degli offerenti o per mancato rilancio in aumento rispetto all'offerta più alta da parte dell'unico offerente presente, l'aggiudicazione sarà eseguita in capo al migliore offerente anche se non presente. In caso di offerte di uguale ammontare, in cui non dovesse procedersi alla gara per assenza degli offerenti o per mancato rilancio in aumento da parte dell'unico offerente presente, l'aggiudicazione sarà eseguita in capo all'aspirante acquirente che avrà depositato per primo l'offerta. In tutti i casi che precedono, in cui non dovesse procedersi alla predetta gara perché è presente uno solo degli offerenti, l'aggiudicazione sarà eseguita in capo a quest'ultimo previo uno o più rilanci minimi in aumento con importo prestabilito nell'avviso di vendita, fino al superamento della migliore offerta depositata;
- il deposito cauzionale sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione, mentre sarà incamerato a titolo di penale nell'ipotesi in cui il residuo prezzo di aggiudicazione non sia versato entro il termine stabilito nel presente regolamento;

XI) Il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari conseguenti al trasferimento, dovrà avvenire entro e non oltre il termine di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 4/2019" oppure con bonifico bancario che dovrà pervenire entro il medesimo termine sul conto corrente della procedura, il cui codice IBAN verrà comunicato dai liquidatori. E' espressamente previsto che, in caso di inadempienza, l'aggiudicatario decade dal diritto, perde la cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa, e si obbliga a pagare la differenza di cui al secondo comma dell'art. 587 c.p.c..

XII) Il trasferimento dei beni immobili avverrà con rogito notarile presso il notaio indicato dai liquidatori; in tale ultima ipotesi l'aggiudicatario, individuato secondo quanto precede, sarà tenuto alla stipula del rogito notarile entro i 60 giorni successivi alla scadenza dei 120 giorni per il versamento del saldo prezzo.

XIII) Le spese relative alla vendita nonché quelle di voltura e regolarizzazione catastale sono a carico dell'acquirente.

XIV) **Precisazioni sulla vendita**

- 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
- la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo
- 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
- l'immobile viene venduto libero 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 della procedura

XV) **Pubblicità legale**

Gli adempimenti pubblicitari seguenti saranno da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima della vendita;

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (P.V.P.);
- notifica ai creditori ipotecari iscritti;
- pubblicazione sul Portale dei Fallimenti di Cagliari;
- pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it
- pubblicazione, su libera valutazione dei liquidatori, su uno o più quotidiani a tiratura regionale e/o uno o più quotidiani a tiratura nazionale e/o altri siti internet

XVI) **Ulteriori esperimenti di vendita**

In caso di mancanza di offerte i liquidatori provvederanno a fissare un nuovo esperimento di vendita con una riduzione fra il 10% ed il 20% rispetto al prezzo base dell'esperimento andato deserto.

XVII) Per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni della legge fallimentare e comunque le disposizioni di legge.