

Sezione Fallimentare

Concordato preventivo n. 4/2019

Avviso di vendita competitiva di beni immobili

I sottoscritti dott.ssa Roberta Mucelli e dott. Stefano Scano, liquidatori giudiziali del Concordato Preventivo n. 4/2019, in attuazione del programma di liquidazione,

AVVISANO

che il giorno **mercoledì 25 giugno 2025 alle ore 10.00** presso lo studio del dott. Stefano Scano in Cagliari, via San Benedetto, n. 57, piano quarto, si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili:

Comune di Cagliari, via Cesare Pintus: quota pari al 100% della piena proprietà del complesso immobiliare – cosiddetta “Cittadella Finanziaria” - con superficie commerciale di oltre 25.500,00 mq, distinto al N.C.E.U. alla sezione B, foglio 7, particella 751, subalterni 4 – 6 – 7 – 9 – 10 – 11 – 12.

Il complesso immobiliare è interno ad un’ampia area avente forma di “L” con superficie complessiva di 28.779 mq che ospita quattro corpi di fabbrica (fabbricato A, fabbricato B1, fabbricato B2, fabbricato B3) di seguito meglio descritti, oltre aree di parcheggio e aree comuni e a verde.

FABBRICATO A

Il fabbricato, attualmente occupato senza titolo dall’Agenzia delle Entrate, risulta così articolato:

PIANO INTERRATO: costituito da un ampio ambiente adibito ad autorimessa comunicante con l’esterno mediante due rampe d’accesso e con gli ambienti soprastanti mediante due blocchi “vano scala”, in aderenza con i due vani scala vi sono due ambienti destinati a locale motori e vano ascensore ed un ripostiglio.

PIANO TERRA: costituito da tre ampi ambienti adibiti a reception e sala d’attesa per il pubblico, undici uffici, otto bagni e due cavedi per il passaggio impianti ed un archivio.

PIANO PRIMO: costituito da quindici uffici, nove bagni, due archivi e due cavedi per il passaggio impianti.

PIANO SECONDO: costituito da ventitré uffici, otto bagni, dieci archivi, una biblioteca e due cavedi per il passaggio impianti.

PIANO TERZO: (Copertura) al piano sono presenti i soli due torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi due vani ascensore e due cavedi impianti.

Superficie commerciale mq. 6.208,58

FABBRICATO B1

Il fabbricato, attualmente occupato senza titolo risulta così articolato: PIANO

INTERRATO: costituito da un ampio ambiente adibito ad autorimessa comunicante con

l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante tre blocchi

"vano scala", in aderenza con i tre vani scala vi sono tre ambienti destinati a locale motori

e vano ascensore, in aderenza con il fabbricato vi sono due vani ospitanti i quadri elettrici ed

altri due ospitanti i trasformatori che servono parte dell'intero complesso.

PIANO TERRA: costituito da due ampi ambienti adibiti a reception e sala d'attesa per il pubblico,

trenta uffici, nove bagni e due cavedi per il passaggio impianti; accessibile solo dall'esterno vi è un

locale destinato a vigilanza.

PIANO PRIMO: costituito da quarantotto uffici, sette archivi, dodici bagni e tre cavedi per il

passaggio impianti.

PIANO SECONDO: (Copertura) al piano sono presenti i soli tre torrini di accesso alla terrazza di

copertura, con annessi tre vani ascensore e tre cavedi impianti.

Superficie commerciale mq. 6.538,62

FABBRICATO B2

Il fabbricato risulta così articolato:

PIANO INTERRATO: costituito da un ampio ambiente adibito ad autorimessa comunicante con

l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante tre blocchi "vano

scala", in aderenza con i tre vani scala vi sono tre ambienti destinati a locale motori e vano

ascensore, in aderenza con il fabbricato vi sono i due serbatoi idrici, due vani ospitanti i quadri

elettrici ed altri due ospitanti i trasformatori che servono parte dell'intero complesso.

PIANO TERRA: il piano è diviso in tre Subalterni:

Sub. 6 (occupato in virtù di contratto di locazione da soggetto esercente attività di residenza per anziani) costituito da un ingresso comune, un magazzino ed un ufficio, un'ampia zona di uso collettivo, una sala TV, una cucina, blocco servizi con otto bagni ed uno spogliatoio, un ripostiglio, un'infermeria con bagno, un ambulatorio, nove camere degenza di cui una con bagno privato, deposito e magazzino;

Sub. 7 (occupato in virtù di contratto di locazione da soggetto esercente attività di residenza per anziani) costituito da un ingresso per il pubblico, cucina, zone ad uso collettivo, sala tv, blocco servizi con 5 bagni, sette camere degenza.

Sub. 10: una parte del piano terra è in ristrutturazione e non è locato e risulta composto da due ampi uffici/archivio open space, cavedio impianto e blocco servizi con un bagno. Una seconda parte del piano terra è costituita da archivio, ufficio riscossioni con blocco servizi composto da due bagni, un cavedio impianti e un blocco servizi con altri due bagni. Infine una terza parte del piano terra,

attualmente occupata senza titolo dall'Agenzia delle Entrate, è costituita da un locale adibito a bar con ampia sala, laboratorio e magazzino, blocco servizi composto da tre bagni ed un ufficio.

PIANO PRIMO il piano è diviso in due Subalterni:

Sub. 9 (occupato in virtù di contratto di locazione da soggetto esercente attività di residenza per anziani) costituito da un ingresso, una zona pranzo soggiorno, una sala svaghi e colloqui, un ufficio, una cucina, sei camere ed un blocco servizi con cinque bagni, spogliatoio e magazzini;

Sub. 10 costituito da due ampi ambienti open space, quattro uffici, cinque bagni e due cavedi per il passaggio impianti.

PIANO SECONDO (Copertura) al piano sono presenti i soli tre torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi tre vani ascensore e tre cavedi impianti.

Superficie commerciale mq. 6.176,77

FABBRICATO B3

Il fabbricato, attualmente occupato senza titolo dall'Agenzia delle Entrate limitatamente ai piani interrato e terra, risulta così articolato:

PIANO INTERRATO costituito da tre ampi ambienti adibiti a deposito comunicanti con l'esterno mediante due rampe d'accesso e con gli ambienti soprastanti mediante tre blocchi "vano scala", in aderenza con i tre vani scala vi sono tre ambienti destinati a locale motori e vano ascensore.

PIANO TERRA costituito da due ampi ambienti adibiti a reception e sala d'attesa per il pubblico, quarantanove uffici, dieci bagni, cinque archivi e tre cavedi per il passaggio impianti.

PIANO PRIMO costituito da cinquantasette uffici, dieci bagni, ventitré archivi e tre cavedi per il passaggio impianti.

PIANO SECONDO (Copertura) al piano sono presenti i soli tre torrini di accesso alla terrazza di copertura, con annessi tre vani ascensore e tre cavedi impianti.

Superficie commerciale mq. 6.614,34

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate corrisponde un'indennità di occupazione annuale pari ad euro 1.540.829,78, mentre la Società esercente attività di residenza per anziani paga un canone di locazione annuale pari ad euro 157.560,00.

Riepilogo superfici commerciali fabbricati

Destinazione	Superfici commerciali fabbricati	Quote millesimali	Quota Superfici comuni	Superfici commerciali
FABBRICATO A	5.698,90	0,243	509,68	6.208,58

FABBRICATO B1	6.001,85	0,256	536,77	6.538,62
FABBRICATO B2	5.669,70	0,242	507,07	6.176,77
FABBRICATO B3	6.071,35	0,259	542,99	6.614,34
Totale	23.441,80	1,00	2.096,50	25.538,30

Le offerte irrevocabili d'acquisto, che dovranno essere conformi a quanto indicato nell'allegato "Regolamento di vendita competitiva di beni immobili", da integrare con quanto di seguito specificato e precisato, potranno essere formulate sulla base di due alternative ipotesi:

a) Vendita in lotto unico dell'intero compendio immobiliare costituito dai Fabbricati A – B1 – B2

– B3: superficie commerciale mq 25.538,30

Prezzo base: euro 9.000.000,00 (novemilioni/00)

Offerta minima in aumento in caso di gara: 200.000,00 (duecentomila/00)

b) Vendita frazionata per singolo corpo di fabbrica

Fabbricato A: superficie commerciale mq 6.208,58

Prezzo base: euro 2.480.000,00 (duemilioniquattrocentoottantamila/00)

Offerta minima in aumento in caso di gara: 60.000,00 (sessantamila/00)

Fabbricato B1: superficie commerciale mq 6.538,62

Prezzo base: euro 2.600.000,00 (duemilioneisecentomila/00)

Offerta minima in aumento in caso di gara: 60.000,00 (sessantamila/00)

Fabbricato B2: superficie commerciale mq 6.176,77

Prezzo base: euro 2.460.000,00 (duemilioniquattrocentosessantamila/00)

Offerta minima in aumento in caso di gara: 60.000,00 (sessantamila/00)

Fabbricato B3: superficie commerciale mq 6.614,34

Prezzo base: euro 2.630.000,00 (duemilioneisecentotrentamila/00)

Offerta minima in aumento in caso di gara: 60.000,00 (sessantamila/00)

Si precisa che:

a) Nel caso in cui la procedura riceva sia offerte per l'intero compendio in lotto unico, sia offerte per i singoli corpi di fabbrica, verranno senz'altro preferite le offerte relative all'intero compendio, salvo quanto previsto al successivo punto b

b) Qualora la procedura riceva sia offerte per l'intero compendio che offerte per ciascuno dei quattro corpi di fabbrica, si procederà ad effettuare una gara per ognuno dei quattro fabbricati alle quali potranno partecipare anche coloro che hanno presentato offerte per l'intero compendio

c) In ultima ipotesi, qualora la procedura non riceva alcuna offerta per l'intero compendio, ma solo offerte per i singoli fabbricati, i sottoscritti si riservano di sottoporre le stesse all'attenzione e alla valutazione degli organi della procedura, i quali dovranno decidere se accettarle o meno. In tale ipotesi, i liquidatori, successivamente all'accettazione, comunicheranno agli offerenti la data dell'eventuale gara.

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 lunedì 23 giugno 2025** presso lo studio del dott. Stefano Scano, in Cagliari, via San Benedetto, n. 57, quarto piano, alternativamente, a mani entro le ore 12,00 o lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro le ore 19,00.

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.

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 ed Elisabetta Muntoni, e successivamente verificata dall'Ing. Paolo Lilliu, e del **regolamento di vendita**, consultabili nei siti www.pvp.giustizia.it, www.fallimenticagliari.com e www.astegiudiziarie.it.
- 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.

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..

Maggiori informazioni presso i liquidatori giudiziali:

dott. Stefano Scano – tel. 070/485850, e-mail stefano.scano@tiscali.it

dott.ssa Roberta Mucelli - tel. 070/4525807, e-mail robertamucelli@studiopicciau.it

o alla pec della procedura cp4.2019cagliari@pecfallimenti.it.

Cagliari, 28 aprile 2025

I Liquidatori Giudiziali

dott.ssa Roberta Mucelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. Stefano Scano

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®