

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare



FALLIMENTO MONREALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.r.l. - Cagliari

Fall. 34/2015

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli





DISCIPLINARE DI VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

- VENDITA SENZA INCANTO -

Allegato all'integrazione del Programma di Liquidazione ex art. 104 ter





Il sottoscritto **Dott. Efisio Mereu**, Curatore del Fallimento intestato;

- Visto il supplemento al Programma di Liquidazione depositato il 25 novembre 2024 e approvato in data 6 dicembre 2024;
 - Visto il provvedimento del Giudice Delegato del 6 dicembre 2024 che ha autorizzato l'esecuzione degli atti conformi al suddetto programma di liquidazione;
 - Visti gli articoli 570 e seguenti del c.p.c., 107 e 108 L.F.,
 - Visti gli esiti dei tentativi di vendita relativi alle prime sei terne, andati deserti per mancanza di offerenti,
- Dispone, mediante una settima terna, la vendita dei beni immobili indicati nel presente avviso.

DECIMA TERNA DI VENDITE



28^ VENDITA SENZA INCANTO



Il **giorno 26 marzo 2025, alle ore 10:30** e seguenti, presso il Notaio incaricato Dr. Ivo Paganelli di Cagliari (con studio in Via Londra 12, Cagliari), si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO dei lotti nel proseguo meglio descritti, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.:

➤ **LOTTO N. 1** – Comune d San Gavino Monreale (VS) località Cracaxia, compendio immobiliare composto da:

- *Piena proprietà di un fabbricato in corso di costruzione, piano terra, di mq 1093, censito al N.C.E.U., foglio 55, mappale 1080, sub. 1;*
- *Quota pari a ½ di una superficie scoperta al piano terra destinata a giardino per mq 238 e a parcheggi per mq 948, distinta al N.C.E.U. al foglio 55, mappale 1080, sub. 4;*



- Quota parte pari a $\frac{1}{2}$ di un lastrico solare al secondo piano di mq 1061, censito al N.C. E.U. al foglio 55, mappale 1080, sub. 3;

-PREZZO BASE € 72.518,62

Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a **€ 54.388,97**.

- **LOTTO N. 3** – Comune di San Gavino Monreale (VS) località Cracaxia, compendio immobiliare composto da:

- Piena proprietà di un fabbricato non ultimato al primo piano di mq 332, censito al N.C.E.U. al foglio 55, mappale 1081, sub. 14;
- Piena proprietà di un lastrico solare al secondo piano di mq 361, distinto al N.C.E.U. al foglio 55, mappale 1081, sub. 16;
- Piena proprietà di un fabbricato adibito ad impianti tecnologici posto al secondo piano (caldaia, generatore, ecc) di mq 37, distinto al N.C.E.U. al foglio 55, mappale 1081, sub. 12;

PREZZO BASE € 33.626,63

Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a **€ 25.219,97**.

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le **ore 13:00 del giorno 20 marzo 2025** presso lo studio del curatore del fallimento, dott. Efisio Mereu. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, il numero della procedura, il nome del curatore del fallimento e la data della vendita. Nessun'altra indicazione – né il lotto per cui è stata fatta l'offerta, né il valore dell'offerta o altro - deve essere apposta sulla busta;
2. l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi presso lo studio del Notaio incaricato Dr. Ivo Paganelli (con studio in Via Londra 12, Cagliari). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati 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 se trattasi di società il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri;
- il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e di trasferimento, comunque **non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3. nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
4. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al **"Fallimento Monreale Investimenti Immobiliari Srl"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
5. l'offerta presentata è irrevocabile;
6. saranno dichiarate inefficaci:
- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità sopra stabilite;
7. qualora siano presentate più offerte, il Notaio inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con **rilancio minimo di:**
- lotto n. 1: **€ 3.000,00;**
 - lotti n. 3: **€ 1.000,00;**
- Il lotto verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Notaio aggiudicherà il bene a chi ha presentato l'offerta più alta e, in caso di parità dell'offerta, a favore di colui che ha presentato l'offerta prioritariamente al Curatore fallimentare;
8. l'apertura delle buste avverrà davanti al Notaio incaricato Dr. Ivo Paganelli (con studio in Via Londra 12, Cagliari);
9. conclusa la gara ovvero aggiudicato provvisoriamente il lotto all'unico offerente, il curatore procederà ai sensi dell'art. 107 L.F. a dare notizia ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, nonché ad informare il Comitato dei Creditori, se costituito, ed il Giudice delegato, nonché, a depositare in cancelleria la relativa documentazione;
10. ai sensi dell'art. 107 L.F. il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
11. le operazioni di vendita possono essere sospese dal Giudice Delegato qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 108 L.F.

STABILISCE

che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto a versare il "saldo prezzo" e il "fondo spese", cioè le imposte, le tasse, gli oneri, i diritti, i compensi, i rimborsi anche per gli accertamenti e qualsiasi altra spesa e compenso inerente la vendita, tramite assegni circolari non trasferibili intestati come di seguito indicato e con le seguenti modalità:

- entro il termine di versamento del **saldo prezzo** indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il Curatore fallimentare comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare per "saldo prezzo" e, separatamente, l'importo delle somme da versare per eventuale I.V.A., mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **"Fallimento Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l."**, ovvero mediante bonifico bancario le cui coordinate verranno comunicate dal Curatore all'aggiudicatario. Entro il termine di versamento del saldo prezzo indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare i predetti assegni presso lo studio del Curatore fallimentare Dr. Efsio Mereu;

- entro il termine di versamento del saldo prezzo indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il Curatore fallimentare comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle somme da versare, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al notaio incaricato Dr. Ivo Paganelli, per il "**fondo spese**", cioè le imposte, le tasse, gli oneri, i diritti, i compensi, i rimborsi anche per gli accertamenti e qualsiasi altra spesa e compenso inerente la fase di apertura delle buste, il trasferimento del bene e la cancellazione dei gravami. Restano a carico della procedura fallimentare solo ed esclusivamente le spese vive concernenti le formalità di cancellazione dei gravami e delle ipoteche esistenti. Entro il termine di versamento del saldo prezzo indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare presso lo studio del notaio incaricato Dr. Ivo Paganelli il predetto assegno;

- in caso di inadempimento o di mero ritardo del versamento del saldo prezzo e del fondo spese, o anche di uno solo di essi, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà, ai sensi di legge, l'importo versato a titolo di cauzione.

29^ VENDITA SENZA INCANTO

Qualora vada deserto il tentativo di vendita di cui sopra per mancanza di adesioni degli offerenti o nelle altre ipotesi di legge, il **giorno 2 luglio 2025 alle ore 10:30** presso il Notaio incaricato Dr. Ivo Paganelli (con studio in Via Londra 12, Cagliari), si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO dei lotti invenduti, alle seguenti condizioni:

LOTTO N.1

PREZZO BASE € 58.014,90

Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 43.511,17.

LOTTO N. 3

PREZZO BASE € 26.901,30

Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 20.175,98.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 13:00 del giorno 26 giugno 2025** presso lo studio del curatore del fallimento, dott. Efisio Mereu.

30^ VENDITA SENZA INCANTO

Qualora vada deserto il tentativo di vendita di cui sopra per mancanza di adesioni degli offerenti o nelle altre ipotesi di legge, il **giorno 12 novembre 2025 alle ore 10:30** presso il Notaio incaricato Dr. Ivo Paganelli (con studio in Via Londra 12, Cagliari), si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO dei lotti invenduti, alle seguenti condizioni:

LOTTO N.1

PREZZO BASE € 46.411,92

Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 34.808,94.

LOTTO N.3

PREZZO BASE € 21.521,04

Ai sensi dell'art 571 C.p.c., l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre il quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita non è efficace se è inferiore a € 16.140,78.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 13:00 del giorno 6 novembre 2025** presso lo studio del curatore del fallimento, dott. Efisio Mereu.

AVVISA NELLE SUDETTE IPOTESI DI VENDITA

che si rimanda alla perizia - agli atti del fallimento con allegate le planimetrie catastali – redatta dal C.T.U. incaricato Geom. Alessandro Borea, per una più precisa descrizione degli immobili in vendita e con il più ampio e integrale riferimento, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché in ordine ad eventuali abusi e/o irregolarità di qualunque genere e tipo; l'elaborato peritale potrà essere consultato dall'offerente su supporto cartaceo presso lo studio del Curatore della procedura, sito in via Satta n. 104 - Cagliari.

Si precisa che:

- a) alla data della perizia (11/11/2015) gli immobili risultavano liberi;
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- c) la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- d) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, i vincoli edilizi, urbanistici, idrogeologici e paesaggistici anche derivanti da PPR, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura ma gli onorari del professionista a cui verrà affidato il relativo incarico per l'espletamento di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;
- f) se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura dell'aggiudicatario;
- g) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; così come l'onorario spettante al Notaio per la predisposizione del verbale di apertura delle buste contenenti le offerte e per la stipula dell'atto di trasferimento sarà a totale carico della parte aggiudicataria, come in precedenza meglio specificato;
- h) sarà inoltre a carico dell'aggiudicatario il compenso, a titolo di commissioni, da riconoscere alla **Abilio S.p.A.**, società che assiste il Curatore nella individuazione dei canali pubblicitari di vendita. Le suddette commissioni dovranno essere pagate entro 30 giorni decorrenti dall'aggiudicazione e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito, qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 giorni;
- i) il compenso da riconoscere alla **Abilio S.p.A.**, è determinato in funzione del valore di aggiudicazione del bene, come meglio precisato nella seguente tabella:

Valore di aggiudicazione	Compenso ITA (oltre oneri di legge)
Oltre € 700.001	1,5% del valore di aggiudicazione
Da € 300.001 fino a € 700.000	2% del valore di aggiudicazione
Da € 150.001 fino a € 300.000	2,5% del valore di aggiudicazione
Fino a € 150.000	3% del valore di aggiudicazione, con un minimo di € 1.000,00

j) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE NELLE SUDETTE IPOTESI DI VENDITA

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento, su rete internet sito www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della data prevista per la presentazione delle offerte della prima vendita senza incanto, di breve annuncio, nonché del testo integrale dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima;
- pubblicazione nel portale delle vendite pubbliche pvp.giustizia.it, almeno 45 giorni prima della data prevista per la presentazione delle offerte della prima vendita senza incanto;
- pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data prevista per la presentazione delle offerte della prima vendita senza incanto, di un estratto dell'avviso di vendita nel quotidiano a diffusione regionale "L'Unione Sarda";
- Pubblicazione nella *data room* del sito dei fallimenti in uso presso il Tribunale di Cagliari www.fallimenticagliari.com;
- ulteriori annunci su siti web specializzati che verranno individuati dalla **Abilio S.p.A.**, la quale a propria cura e spese, provvederà alla pubblicazione;

Maggiori informazioni presso lo studio del Curatore del fallimento Dott. Efisio Mereu, via Satta n. 104, telefono 070402420, mail f34.2015cagliari@pecfallimenti.it.

Cagliari, 10 gennaio 2025

Il Curatore del Fallimento

Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l.

(Dott. Efisio Mereu)