

TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA

FALLIMENTO n. 26/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonia PALOMBELLA

Curatori: Dott. Carlo CAPPELLACCI, Dott. Luciano QUATTROCCHIO, Avv. Mario

RAVINALE

AVVISO DI VENDITA DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE NELLA SOCIETA'

GEOSVILUPPO s.r.l.

SOLLECITAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE (CALL FOR OFFER)

Il presente documento (Avviso di vendita) ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della Sollecitazione di manifestazioni di interesse – *Call for offer*.

1. OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Oggetto della vendita è una Quota di Partecipazione nella Società GEOSVILUPPO s.r.l., con sede a Olbia (SS), in Piazza Regina Margherita n. 28, Codice Fiscale e P. IVA 02330090909, pari al 22,88% del capitale sociale della stessa.

Si precisa sin d'ora che parte delle quote di titolarità della Procedura sono gravate da vincoli iscritti presso il Registro delle Imprese e, in particolare:

- o quota di partecipazione pari a nominali euro 42.801,56 è oggetto di pignoramento trascritto in data 14/11/2021;
- o quota di partecipazioni pari a nominali euro 520.000,00 è oggetto di sequestro giudiziario trascritto in data 21/03/2013.

Tali vincoli sono in corso di cancellazione o verranno cancellati con successivo provvedimento del Giudice Delegato.

1.2 Nessuna modifica all'Oggetto di Vendita e alle condizioni indicate nella Perizia di valutazione della quota di partecipazione e dei relativi allegati potrà essere richiesta dagli offerenti.

1.3 Si precisa che, in conformità alle autorizzazioni ricevute dagli Organi della Procedura, i sottoscritti Curatori hanno dato corso – a mezzo di procedura competitiva di vendita – a 8 (otto) esperimenti consequenziali di vendita della predetta quota di partecipazione, tutti rivelatisi infruttuosi, assumendo come prezzo base del primo esperimento euro 1.426.000, quale valore risultante dalla Consulenza Tecnica del Dott. BULLIO del 24/05/2023 e con successivi ribassi del 25% del prezzo base.

2. INVITO AD OFFRIRE – FORMA DELLE OFFERTE

2.1 E' recentemente pervenuta alla Curatela una manifestazione d'interesse all'acquisizione della quota della partecipazione detenuta dalla Procedura in epigrafe in GEOSVILUPPO s.r.l., rappresentante, complessivamente, il 22,88% del suo capitale, per l'importo complessivo di euro **95.000,00**.

2.2 Sulla base della descrizione della quota di partecipazione in precedenza fornita e dall'ulteriore documentazione allegata al presente Avviso, i sottoscritti Curatori invitano tutti gli interessati a formulare una manifestazione d'interesse non vincolante per un prezzo superiore ad euro 95.000,00.

2.3 Per formulare valida manifestazione di interesse ai sensi del presente Avviso di vendita, l'offerente deve presentare presso lo Studio Associato CAPPELLACCI in Cagliari (CA), Via Logudoro n. 8, **entro e non oltre le ore 12 (dodici) del giorno 9 ottobre 2026**, una manifestazione di interesse non vincolante (di seguito **Offerta**) che a pena di inammissibilità deve:

I. avere ad oggetto la quota di partecipazione come esattamente individuato nel presente Avviso di vendita, alle condizioni di fatto e di diritto ivi previste;

- II. la manifestazione di interesse deve riportare chiaramente il valore offerto per la quota di partecipazione, che dovrà essere superiore all'importo di euro 95.000,00, come sopra indicato;
- III. essere segreta e quindi essere contenuta in un plico chiuso e sigillato, senza timbri o segni di riconoscimento con la sola indicazione del numero della presente procedura (Fall. 26/2016 – Invito ad offrire – *Call for offer*);
- IV. vedere indicati se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico, indirizzo pec dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni dei Curatori; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità;
- V. vedere indicati se l'offerente è persona giuridica: i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando copia di un documento d'identità in corso di validità) la ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale, indirizzo pec (allegando copia di visura camerale) da utilizzarsi per le comunicazioni dei Curatori;
- VI. l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e dei suoi Allegati, in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;
- VII. l'espressa accettazione di tutte le condizioni ed i termini del presente Avviso di vendita;
- VIII. l'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da euro 16,00;
- IX. l'Offerta dovrà essere siglata in ogni sua parte (compresi gli Allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente e/o da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente;

X. contenere espressa dichiarazione di impegno al rispetto di tutte le norme e vincoli che regolano, ove applicabili, la presente quota di partecipazione;

XI. contenere espressa accettazione della facoltà da parte dei Curatori di respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi di cui al presente articolo;

XII. vedere allegato assegno circolare non trasferibile emesso da banca di diritto italiano ed intestato al "Fallimento n. 26/2016" di importo non inferiore al 10 % del prezzo complessivamente offerto, a titolo di cauzione;

2.4 Spirato il termine di cui al precedente punto 2.3, la Curatela provvederà all'apertura delle buste e alla verifica della validità delle offerte pervenute;

2.5 Sono legittimati a presentare una manifestazione d'interesse non vincolante coloro i quali presentino i seguenti requisiti soggettivi:

- persone fisiche italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani o esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza; e
- i soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'offerta in stato di liquidazione o sottoposti a procedura concorsuali o a qualunque altra procedura o strumento di ristrutturazione che denotino lo stato di crisi, di insolvenza o la cessazione dell'attività; e
- i soggetti che non provengano da Stati o Territori ricompresi nelle c.d. "black list" stabilite dal Decreto 30 marzo 2015 – Modifica del decreto 21 novembre 2001, recante individuazione degli Stati o territori a regime fiscale privilegiato di cui all'art. 127 bis comma 4 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi e dal Decreto del 27 aprile 2015 – Modifica del Decreto 23 gennaio 2002, recante indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi derivanti da operazioni intercorse con imprese domiciliate in Stati o territori aventi regime fiscale agevolato, e s.m.i.;

- producano autocertificazione di non incorrere in alcuno dei motivi di esclusione previsto per la partecipazione alle procedure di appalto o concessione pubbliche di cui agli art. 80 DLgs n. 50/2016 e s.m.i. ed art. 84 e ss DLgs. n. 159/2011 s.m.i., riservata la facoltà del Giudice Delegato di richiedere ulteriore documentazione al riguardo.

2.6 La consegna della busta contenente l'Offerta è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità del Collegio dei Curatori ove, per qualunque motivo, la busta contenente l'Offerta non sia depositata entro il previsto termine di cui all'art. 2.3.

2.7 Non verranno prese in considerazione buste contenenti l'Offerta che pervengano dopo la scadenza del predetto termine di cui all'art. 2.3.

2.8 L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'Offerta dovrà essere tradotto in lingua italiana e munito di asseverazione ai sensi di legge. Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di eventuali ulteriori successive comunicazioni.

2.9 Con il deposito dell'offerta viene riconosciuto il diritto del Fallimento di trattenere a titolo di penale le somme versate per la cauzione, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno per il caso di inadempimento del soggetto che – a mente di quanto verrà detto all'art. 3 - sarà identificato quale Aggiudicatario Definitivo, fermo restando tutte le condizioni indicate al successivo Punto "DIRITTO DI PRELAZIONE".

3. INVITO AD OFFRIRE – ITER DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

3.1 In caso di offerta valida, verrà bandita una procedura competitiva cui verranno invitati anche i soggetti che hanno formulato l'offerta inscindibile per l'acquisto dell'intera partecipazione in capo al Fallimento di cui all'art. 2.1. e l'offerta pervenuta sarà assunta come prezzo base d'asta.

- 3.2 Il Fallimento entro tre giorni lavorativi dalla scadenza di cui all'art. 2.3. comunicherà il luogo, il giorno, l'ora e le eventuali modalità telematiche con cui si terrà la gara.
- 3.3 In sede d'asta i rilanci dovranno avere un incremento nella misura minima del 10%.
- 3.4 In esito alla gara tenutasi ai sensi dell'art. 3.2. e 3.3. i Curatori procederanno all'aggiudicazione provvisoria all'offerta considerata migliore.
- 3.5 La Procedura si riserva di avvalersi della facoltà di sospendere la vendita, ai sensi dell'art. 108 l.f., qualora nei dieci giorni successivi dovesse pervenire una offerta migliorativa superiore di almeno il 10% rispetto al prezzo dell'aggiudicazione provvisoria. Spirato detto termine, l'aggiudicazione diverrà definitiva.
- 3.6 In seguito all'intervenuta definitività dell'aggiudicazione, l'atto di vendita dovrà essere stipulato entro venti giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.
- 3.7 Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato prima o contestualmente alla stipula dell'atto o degli atti di cessione con modalità che diano certezza al Fallimento dell'incasso del prezzo stesso.

4. CLAUSOLE GENERALI

- 4.1 Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione della documentazione allegata al presente Avviso di vendita e riferita alla quota di partecipazione oggetto della Procedura di Gara. I Curatori ed i loro ausiliari, i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal Codice Civile in materia) non sono in alcun modo responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o dei documenti forniti che, ciascun interessato ha l'onere di verificare.
- 4.2 Gli allegati al presente Avviso di vendita saranno inseriti in data room su piattaforma informatica all'uopo predisposta dai Curatori, l'accesso a tale data room potrà essere richiesto alla Curatela inviando una PEC all'indirizzo f26.2016tempiopausania@pecfallimenti.it

4.3 Il Giudice Delegato si riserva in qualsiasi momento la facoltà di sospendere e/o revocare la Call for offer, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti individuati i e/o terzi in genere.

4.4 Le scelte dei Curatori (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura) saranno insindacabili da parte degli offerenti, che con la presentazione dell'Offerta accettano integralmente le previsioni ed il contenuto del decreto del Giudice Delegato che ha disposto la presente Call for offer e dell'Avviso di vendita medesimo.

4.5 I Curatori si riservano di sospendere e/o interrompere la presente Call for offer sino a 24 ore prima della data indicata all'art. 2.3, depositando nel medesimo termine idonea informativa in tal senso presso la Cancelleria del Tribunale, ove sopraggiungano circostanze e/o accadimenti che lo rendano opportuno senza che da ciò possa conseguire alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo ad alcuno.

5. CONDIZIONI DI VENDITA DELLA QUOTA DI PARTECIPAZIONE

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

5.1 la quota di partecipazione verrà trasferita secondo la clausola di c.d. "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non assumendo la Procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troverà la quota di partecipazione al momento della vendita e non rilasciando la Procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all'uso, con esonero della Procedura dalla garanzia per evizione in quanto beni di terzi, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza della quota di partecipazione, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o

alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto della quota di partecipazione a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;

5.2 inoltre, la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente alla quota di partecipazione. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità, intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.;

5.3 l'acquirente viene reso edotto che in data 26 settembre 2024, quindi in data successiva alla redazione delle perizie agli atti del fallimento SVILUPPO OLBIA S.p.A., l'Assemblea Ordinaria di GEOSVILUPPO s.r.l. ha assunta la delibera posta al primo punto all'ordine del giorno relativo alla valutazione della proposta ricevuta dall'Ente CIPNES in data 6 agosto 2024, che – in estrema sintesi – ha previsto:

- la cessione gratuita a favore dell'Ente CIPNES-Gallura dell'area 1 di circa 9.100 mq di proprietà della società GEOSVILUPPO s.r.l. per diventare standard urbanistico per un'iniziativa di pubblico interesse;
- un beneficio diretto per la società GEOSVILUPPO s.r.l. consistente nel disporre di un nuovo planivolumetrico fermo e blindato per l'edificabilità di un'area oggi a verde, oltre a un beneficio indiretto relativo alla valorizzazione della zona, infatti, sostenere l'edificabilità dell'Ente CIPNES riporterebbe attenzione per lo sviluppo immobiliare dell'area, a supporto di una futura ripartenza;

La società GEOSVILUPPO s.r.l. ha riferito alla Curatela che, in data 20 dicembre 2024, è stata sottoscritta con l'Ente CIPNES la nuova Convenzione, con la quale si è data attuazione alla già menzionata delibera dell'Assemblea Ordinaria del 26 settembre 2024.

La Curatela ha acquisito la Nota Tecnica predisposta dal Perito Ing. Gianmarco PILO in data 24 marzo 2025 che, dopo aver esaminato la documentazione prodotta, ha concluso affermando che la convenzione stipulata risulta penalizzante per la società GEOSVILUPPO s.r.l. in quanto: *“rappresentativa di una minore volumetria realizzabile con un ammanco di 13.600 mc di volumetria in meno realizzabili, ovvero 40.000 da concedersi contro 53.600 in origine concessi. La convenzione dovrà avere il riscontro relativamente alla realizzazione delle opere entro otto anni dalla stipula. Tale limite temporale potrebbe rivelarsi un elemento di rilievo, anche in considerazione delle dinamiche storicamente intercorse tra le parti. Dovrà dunque, necessariamente prestarsi doverosa attenzione in potenziale sede di stipula definitiva circa le conseguenze del mancato rispetto di tale tempistica, appunto al fine di evitare quanto già accaduto in passato tra le parti. La compartimentazione proposta risulta penalizzante in quanto perimetra la parte all'interno della quale risulterebbe potenzialmente realizzabile la volumetria nell'area a peggior pregio tra quelle disponibili, anche in considerazione del vincolo derivante dal P.A.I. su di essa gravante. Resta altresì assunto il fatto che la convenzione resta qualificata come “penalizzante” per la ditta ma non “eccessivamente penalizzante”, in quanto concede la realizzazione di circa 120 CAV (unità immobiliari a massima redditività) con la perdita totale della torre uffici e della galleria commerciale (unità immobiliare a media redditività). Quanto sopra in luogo delle iniziali 152 CAV e con la realizzazione dell'housing universitario (unità immobiliari a bassa redditività). La circostanza sopra descritta rende, di fatto, la convenzione definita nei termini di un planivolumetrico certo e non più suscettibile di discussione ovvero di concertazione”.*

6. **DIRITTO AI SENSI DELL'ART. 2471 COD. CIV.**

6.1 Lo Statuto Sociale della società GEOSVILUPPO s.r.l., all'art. 7, prevede quanto segue:

“7. I trasferimenti delle partecipazioni sono soggetti alla seguente disciplina.

7.1.1 Per "partecipazione" (o "partecipazioni") si intende la partecipazione di capitale spettante a ciascun socio ovvero parte di essa in caso di trasferimento parziale e/o anche i diritti di sottoscrizione alla stessa pertinenti.

7.1.2 Per "trasferimento" si intende il trasferimento per atto tra vivi.

7.1.3 Nella dizione "trasferimento per atto tra vivi" s'intendono compresi tutti i negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, oltre alla vendita, a puro titolo esemplificativo, contratti di permuta, conferimento, dazione in pagamento, trasferimento del mandato fiduciario e donazione. In tutti i casi in cui la natura del negozio non preveda un corrispettivo ovvero il corrispettivo sia diverso dal denaro, i soci acquisteranno la partecipazione versando all'offerente la somma determinata di comune accordo. In mancanza di accordo, la valutazione della partecipazione è effettuata con le modalità ed i criteri di cui al successivo art. 11.

7.1.4. L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione, da parte della stessa (previa esibizione del mandato fiduciario) agli effettivi proprietari non è soggetta a quanto disposto dal presente articolo.

7.1.5. Nell'ipotesi di trasferimento eseguito senza l'osservanza di quanto di seguito prescritto, l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro dei soci, non sarà legittimato all'esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società.

7.2.1. Le partecipazioni sono divisibili e trasferibili liberamente solo a favore:

- a. di altri soci;
- b. del coniuge di un socio;
- c. di parenti in linea retta di un socio, in qualunque grado;
- d. di società controllanti, controllate, collegate o comunque appartenenti al medesimo gruppo della società socia;

In qualsiasi altro caso di trasferimento delle partecipazioni, ai soci regolarmente iscritti a libro dei soci spetta il diritto di prelazione per l'acquisto.

7.2.2.1. Pertanto il socio che intende vendere o comunque trasferire la propria partecipazione dovrà darne comunicazione a tutti i soci risultanti dal libro dei soci mediante lettera raccomandata A.R. inviata al domicilio di ciascuno di essi indicato nello stesso libro; la comunicazione deve contenere le generalità del cessionario e le condizioni della cessione, fra le quali, in particolare, il prezzo e le modalità di pagamento. I soci destinatari delle comunicazioni di cui sopra devono esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto della partecipazione cui la comunicazione si riferisce facendo pervenire al socio offerente la dichiarazione di esercizio della prelazione con lettera raccomandata consegnata alle poste non oltre trenta giorni dalla data di ricevimento (risultante dalla relativa cartolina) della offerta di prelazione.

7.2.2.2. Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte di più di un socio, la partecipazione offerta spetterà ai soci interessati in proporzione al valore nominale della partecipazione da ciascuno di essi posseduta.

7.2.2.3. Se qualcuno degli aventi diritto alla prelazione non possa o non voglia esercitarla, il diritto a lui spettante si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore di quei soci che, viceversa, intendono valersene e che non vi abbiano espressamente e preventivamente rinunciato all'atto dell'esercizio della prelazione loro spettante.

7.2.3. La prelazione deve essere esercitata per il prezzo indicato dall'offerente.

7.2.4. Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione offerta".

- 6.2 Pertanto, viene inoltre specificatamente indicato che, a seguito dell'intervenuta aggiudicazione definitiva (*sub condicione*), che avverrà secondo le modalità previste al precedente Punto 3 "Operazioni di vendita", il Collegio dei Curatori provvederà a notificare – a GEOSVILUPPO s.r.l. e per conoscenza ai Soci di GEOSVILUPPO s.r.l. – la comunicazione relativa all'intervenuta aggiudicazione, affinché la Società possa esercitare

la facoltà riconosciuta dall'art. 2471 cod. civ. di presentare un altro acquirente che acquisti le quote al prezzo dell'aggiudicazione definitiva.

6.3 Pertanto l'individuazione dell'Acquirente Definitivo è subordinata al mancato esercizio di tale diritto da parte di GEOSVILUPPO s.r.l.

7. INFORMAZIONI

7.1 Richieste di informazioni potranno essere formulate inviando apposita richiesta a mezzo PEC al seguente indirizzo: f26.2016tempiopausania@pecfallimenti.it

8. PUBBLICITA'

8.1 il presente Avviso di vendita dovrà essere affisso sul Portale delle Vendite telematiche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it; www.astagiudiziaria.com, www.ivgtempiopausania.it, www.entitribunali.it;

8.2 la pubblicazione di un estratto del presente Avviso di vendita, omesso il nominativo del fallito e di eventuali terzi, verrà inserito su un quotidiano a tiratura nazionale (La Repubblica) e su quotidiani a tiratura regionale (La Nuova Sardegna e l'Unione Sarda), il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse.

Il Collegio dei Curatori

Dott. Carlo CAPPELLACCI

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO

Avv. Mario RAVINALE