

ISTANZA

Procedura: Monreale Investimenti Immobiliari Srl con
socio unico - M.I.I. Srl 34/2015 Nr
Tipologia Procedura: Fallimento
Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli
Curatore: Dott. Efisio Mereu

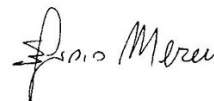
Comitato creditori:	Non costituito
---------------------	----------------

Categoria principale: ... NON DEFINITA ...
Categoria secondaria: ... non definita ...

Descrizione: Programma di liquidazione - ^ integrazione

Data invio istanza: 25/11/2024

Dott. Efisio Mereu



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Fall. n. 34/2015

Sezione fallimentare

Giudice Delegato

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

Dott. Bruno Malagoli

TERZA INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

EX ART. 104 TER COMMA VI L.F.

^^^^^^

All'Ill.mo Signor Giudice Delegato

il sottoscritto Dott. Efisio Mereu, Curatore del fallimento intestato,

premessso

- che in data 23 febbraio 2015 codesto Tribunale ha dichiarato il fallimento della società intestata;
- che in data 13 luglio 2015 è stato reso esecutivo, ai sensi dell'art. 96 L.F., lo stato passivo relativo alle insinuazioni presentate tempestivamente e, successivamente, in data 14 dicembre 2015, esso è stato integrato per effetto dell'esame delle insinuazioni pervenute tardivamente ai sensi dell'art. 101 L.F.;
- che ad oggi il Comitato dei Creditori, pur nominato, non si è costituito benché convocato più volte;
- che, rispettivamente in data 29 aprile 2016 e 25 giugno 2018, la S.V. Ill.ma, in sostituzione del Comitato dei Creditori, ha approvato il programma di liquidazione e la sua prima integrazione, nonché autorizzato il compimento degli atti ad essi conformi;



- che, in data 15 dicembre 2021, la S.V. Ill.ma, in sostituzione del Comitato dei Creditori, ha approvato la seconda integrazione al programma di liquidazione, nonché autorizzato il compimento degli atti ad essi conformi;
- che, come ampiamente illustrato nei suddetti elaborati, la società fallita è intestataria unicamente di alcune unità immobiliari site nel Comune di San Gavino Monreale, rappresentate da fabbricati (in corso di costruzione da destinare ad attività commerciale/artigianale) e da alcuni appezzamenti di terreno;
- che lo scrivente ha sinora dato corso a nove terne di vendite (27 esperimenti):
- che in occasione del 19° esperimento di vendita è stato aggiudicato il lotto n. 4 al prezzo di € 9.860,00 e in occasione del 25° esperimento di vendita sono stati aggiudicati i lotti n. 2 e n. 5, al prezzo rispettivamente di € 29.000,00 ed € 6.600,00;
- che occorre avviare ulteriori tentativi di vendita dei beni immobili ad oggi invenduti a concludere la fase di liquidazione degli *assets* della società fallita,

tutto ciò premesso, il sottoscritto

deposita

la terza integrazione al programma di liquidazione.



Preliminarmente, come ampiamente illustrato nel programma di liquidazione e nelle sue integrazioni, si ritiene di dover comunicare quanto in appresso:

1. ad oggi il passivo della società accertato nel corso di due distinte verifiche ammonta complessivamente ad € 902.476,84 di cui:

creditori privilegiati	659.665,26
creditori chirografari	242.811,58
Totale	902.476,84

2. il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna risorsa finanziaria in capo alla società né la presenza di alcun bene mobile;
3. in merito ad eventuali azioni risarcitorie, recuperatorie e revocatorie esperibili, si precisa che non sussistono i presupposti per la loro attivazione;
4. gli unici *assets* riconducibili alla società fallita e sui quali si è concentrata l'attività di liquidazione, sono rappresentati, come riportato in premessa, da alcune unità immobiliari site nel Comune di San Gavino Monreale.

^^^^^^^

1. MODALITA' OPERATIVE PREVISTE PER I SUCCESSIVI

ESPERIMENTI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI

Ad esito dei numerosi esperimenti di vendita risultano ad oggi invenduti il lotto n. 1 e il lotto n. 3 composti come segue:



LOTTO 1

Rif. bene	Identificazione catastale	Descrizione	Valore di stima	Prezzo base ultimo esperimento di vendita	Prezzo base prossimo esperimento di vendita
1	F. 55, mapp. 1080, sub. 1	Piena proprietà locale in corso di costruzione, piano terra, mq 1093	€ 418.657,50	€ 72.518,62	€ 54.388,97
2	F. 55, mapp. 1080, sub. 4	Quota parte pari a ½ della superficie scoperta, al piano terra, composto da mq 238 di area giardino e da mq 948 di area parcheggi			
3	F. 55, mapp. 1080, sub. 3	Quota parte per ½ lastrico solare, secondo piano, mq 1061			

LOTTO 3

Rif. bene	Identificazione catastale	Descrizione	Valore di stima	Prezzo base ultimo esperimento di vendita del 14 novembre 2024	Prezzo minimo ultimo esperimento di vendita del 14 novembre 2024
6	F. 55, mapp. 1081, sub. 14	Piena proprietà della superficie coperta (locale non ultimato), primo piano, mq 332	€ 194.130,00	€ 33.626,63	€ 25.159,78
8	F. 55, mapp. 1081, sub. 16	Piena proprietà lastrico solare, secondo piano, mq 361			
9	F. 55, mapp. 1081, sub. 12	Piena proprietà di una superficie coperta destinata a locali impianti posta al secondo piano (caldaia, generatori, ascensore...), mq 37			



Al fine di attrarre maggior interesse tra i potenziali acquirenti, il sottoscritto, a norma dell'art. 107 L.F., intende avvalersi – come già avvenuto per le ultime tre terne di vendita - dell'ausilio della “**Abilio S.p.A.**” (già “IT Auction S.r.l.”), società che si occupa sia di vendite telematiche su portali *web*, che di pubblicazione nei medesimi portali di inserzioni pubblicitarie.

L'incarico per l'assistenza alla vendita dei beni immobili, ottenute le necessarie autorizzazioni, è già stato conferito in data 4 luglio 2018 con sottoscrizione di apposito contratto, già acquisito agli atti della procedura.

I tentativi di vendita da promuovere con l'ausilio della “**Abilio S.p.A.**”, avverranno secondo le condizioni riportate nel relativo avviso, di cui si allega la bozza. Si riportano in appresso i principali punti:

- Nella determinazione delle condizioni di alienazione dei lotti, trattandosi di vendita forzata, si farà riferimento agli artt. 107 e 108 L.F. e agli artt. 570 e seguenti del codice di procedura civile, inerenti la vendita senza incanto;
- La società “**Abilio S.p.A.**” si occuperà dell'organizzazione e della gestione di una vasta campagna pubblicitaria su diversi canali, tra cui il proprio portale www.quimmo.it e www.venditegiudiziarieitalia.it;
- La vendita si svolgerà presso lo Studio del Notaio designato dalla curatela, Dott. Ivo Paganelli;
- Le offerte dovranno pervenire al sottoscritto Curatore, unitamente alla documentazione e secondo le modalità indicate nel disciplinare di vendita;
- Nel giorno fissato per la vendita, in presenza degli offerenti, il Notaio designato procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte;



- Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con rilancio minimo stabilito nel disciplinare di vendita, mentre nell'ipotesi di unica offerta, si procederà all'aggiudicazione del/i lotto/i;
- Le modalità dettagliate della vendita verranno meglio regolamentate con apposito disciplinare (la bozza, come detto, è allegata alla presente), il quale verrà predisposto in via definitiva in occasione del prossimo esperimento di vendita;
- Una volta pagato il saldo prezzo, entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il Notaio designato stipulerà il relativo atto di trasferimento;
- In caso di diserzione dell'esperimento di vendita, sarà onere del Curatore redigere apposito verbale da depositare presso la Cancelleria competente;
- Le imposte di legge, le commissioni a favore di **“Abilio S.p.A.”**, gli oneri notarili connessi all'apertura delle buste e gli oneri di trasferimento, compreso il compenso del Notaio, saranno a carico dell'aggiudicatario. Nessun costo graverà, pertanto, in capo alla Procedura. In particolare, la commissione spettante **“Abilio S.p.A.”**, corrisposta alla suddetta società direttamente dall'aggiudicatario, è calcolata in misura percentuale sul prezzo di aggiudicazione dell'immobile, come segue:

Prezzo di aggiudicazione	Compenso IT Auction (oltre IVA)
Oltre € 700.001,00	1,5% del valore di vendita
Da € 300.001,00 fino a € 700.000,00	2% del valore di vendita
Da € 150.001,00 fino a € 300.000,00	2,5% del valore di vendita
Fino a € 150.000,00	3% del valore di vendita, con un minimo di €



	1.000,00
--	----------

Le vendite verranno disposte mediante terne di esperimenti.

Con la **decima terna**, i beni verranno posti in vendita, per il primo esperimento, al medesimo prezzo base del precedente. Negli esperimenti successivi i lotti eventualmente non aggiudicati verranno posti in vendita ad un prezzo ridotto del 20% rispetto a quello base dell'esperimento precedente; potranno essere presentate offerte non inferiori al 75% del prezzo base.

Con l'**undicesima terna**, i lotti verranno messi in vendita ad un prezzo base ridotto del 20% rispetto al prezzo posto alla base del precedente esperimento; potranno essere presentate offerte non inferiori al 75% del prezzo base.

In occasione della **dodicesima terna**, i lotti verranno messi in vendita ad un prezzo base pari a quello stabilito in occasione dell'ultimo esperimento della terna precedente; potranno essere presentare offerte non inferiori al 75% del prezzo base.

Per quanto concerne la pubblicità della vendita, oltre quella effettuata nei canali della "**Abilio S.p.A.**", essa avverrà:

- nel quotidiano a diffusione regionale "L'Unione Sarda";
- nel portale delle vendite pubbliche *pvp.giustizia.it*, istituito dal Ministero della Giustizia;
- nel sito *www.astegiudiziarie.it*;
- nella *data room* del portale dei fallimenti in uso presso il Tribunale di Cagliari.



Le suddette pubblicità, saranno effettuate almeno 45 giorni prima rispetto alla data di scadenza fissata per la presentazione delle offerte.

Di ogni terna di vendita sarà notificato il relativo avviso ai creditori iscritti.

In caso di mancata aggiudicazione, si darà corso, trascorsi almeno 45 giorni, a successivi tentativi di vendita, secondo le modalità sopra esposte.

Qualora, effettuate le tre terne di vendita, vi fossero dei lotti non ancora aggiudicati, il sottoscritto si riserva la facoltà di accettare proposte di acquisto senza vincolo di prezzo minimo anche per singolo bene.

Nella tabella in appresso, sono ricapitolati gli esperimenti di vendita con i relativi prezzi:

DECIMA TERNA							
		28° vendita		29° vendita		30° vendita	
	VALORE DI STIMA	prezzo base	offerta minima	prezzo base	offerta minima	prezzo base	offerta minima
LOTTO 1	€ 418.657,50	€ 72.518,62	€ 54.388,97	€ 58.014,90	€ 43.511,17	€ 46.411,92	€ 34.808,94
LOTTO 3	€ 194.130,00	€ 33.626,63	€ 25.219,97	€ 26.901,30	€ 20.175,98	€ 21.521,04	€ 16.140,78
UNDICESIMA TERNA							
		31° vendita		32° vendita		33° vendita	
	VALORE DI STIMA	prezzo base	offerta minima	prezzo base	offerta minima	prezzo base	offerta minima
LOTTO 1	€ 418.657,50	€ 37.129,53	€ 27.847,15	€ 29.703,63	€ 22.277,72	€ 23.762,90	€ 17.822,18
LOTTO 3	€ 194.130,00	€ 17.216,83	€ 12.912,63	€ 13.773,47	€ 10.330,10	€ 11.018,77	€ 8.264,08
DODICESIMA TERNA							
		34° vendita		35° vendita		36° vendita	
	VALORE DI STIMA	prezzo base	offerta minima	prezzo base	offerta minima	prezzo base	offerta minima
LOTTO 1	€ 418.657,50	€ 23.762,90	€ 17.822,18	€ 23.762,90	€ 17.822,18	€ 23.762,90	€ 17.822,18
LOTTO 3	€ 194.130,00	€ 11.018,77	€ 8.264,08	€ 11.018,77	€ 8.264,08	€ 11.018,77	€ 8.264,08

Approvata l'integrazione del programma di liquidazione ed autorizzati gli atti dal Giudice Delegato, il sottoscritto Curatore si attiverà immediatamente per procedere alla vendita dei beni immobili di proprietà della società fallita, secondo procedura competitiva le cui condizioni saranno meglio definite nell'apposito disciplinare di vendita.



2. IPOTESI DI SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI

Come riportato in premessa, con decreto del 13 luglio 2015 e del 14 dicembre 2015, il Giudice Delegato ha reso esecutivo lo stato passivo dal quale emerge una posizione debitoria di complessive € 902.476,84, di cui:

- € 659.665,26 in via privilegiata;
- € 242.811,58 in via chirografaria.

Considerato che, ad oggi, è stata realizzata la complessiva somma i € 45.500 circa a cui occorre detrarre le spese della procedura, è ipotizzabile che solo i crediti assistiti da diritti di prelazione di natura ipotecaria, potranno vedere soddisfatte, in parte, le proprie ragioni di credito.

Il sottoscritto Curatore precisa che qualora, per sopravvenute esigenze, si dovesse rendere necessario apportare ulteriori modifiche al presente elaborato, verrà presentato, ai sensi dell'art. 104 ter c. 6 L.F., un successivo supplemento.

In attesa che la terza integrazione al programma di liquidazione, in sostituzione del Comitato dei Creditori, venga approvato dal Giudice Delegato, il quale autorizzi l'esecuzione degli atti ivi previsti, il sottoscritto resta a disposizione per qualunque chiarimento in merito alla metodologia seguita per l'allestimento dell'elaborato.

Cagliari, 25 novembre 2024

Il Curatore
(Dott. Efisio Mereu)



Allegati:

Allegato – Bozza del disciplinare di vendita.



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 IMMOBILARE

- 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 _____ e approvato in data _____;
- Visto il provvedimento del Giudice Delegato del _____ 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** _____, **alle ore** _____ 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 1/2 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 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 d 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 _____ del giorno _____** 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** _____ **alle ore** _____ 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** _____ **del giorno** _____ 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** _____ **alle ore** _____ 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 _____ del giorno _____** 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, _____

Il Curatore del Fallimento
Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l.
(Dott. Efisio Mereu)

