TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

Fallimento N° 20/2022

AVVISO DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

E REGOLAMENTO

Il fallimento n° 20/2022, nella persona del Curatore, dott.ssa Agnese Cau, con studio in Cagliari Via Vincenzo Monti n° 31, in esecuzione del Programma di Liquidazione, approvato dal Giudice Delegato dott. Bruno Malagoli con decreto del 14.03.2023 e successivo supplemento del 05.10.2023, approvato dal medesimo Giudice con decreto reso in data 10.10.2023 e autorizzato in data 28.04.2026

rende noto

che il giorno **20 gennaio 2027** alle **ore 16:00** presso lo studio del Notaio dott. Antonio Galdiero, in Cagliari, Via Biasi n° 14, si procederà alla vendita tramite procedura competitiva, dell'unico lotto, nel proseguo meglio descritto, mediante la deliberazione sull'offerta e la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dei seguenti beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare n° 20/2022:

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELL'ALIENAZIONE E PREZZO BASE

LOTTO UNICO in Comune di Villasimius

Complesso alberghiero denominato "Tre Lune" ubicato nella zona litoranea della località turistica denominata "Simius", è composto un corpo di fabbrica con accesso principale pedonale dal civico n°44 per il piano terra e carrabile per il piano interrato dal civico n°42 della Via Mar Egeo ed accesso pedonale al primo piano dal civico n°84 della Via degli Asparagi. L'area di sedime della particella 436 che ospita il complesso alberghiero in esame ha forma irregolare indicativamente trapezoidale ed ha una superficie catastale di 1.450 mq, è delimitata nel lato Sud dalla Via Mar Egeo, nel lato Ovest dalla Via degli Asparagi, nel lato Nord ed Est da terreni privati di terzi.

Quota pari al 100% della piena proprietà, censito al C.U. al Foglio 29 Part. 436, categoria D/2, piano T-1-2, rendita catastale Euro 25.688,00. Immobile libero. Servitù di passaggio trascritta il 06.11.1985 RP 14.558 RG 19.843 fondo servente particella 436 (ex 21/a) del foglio

29 fondi dominanti particelle 165 (ex 21/i) e 166 (ex 21/1) del foglio 29, la servitù è su di una striscia di 2,50 mt posta sul confine tra le particelle.

L'edificazione dell'immobile è iniziata con la Concessione Edilizia n°85/1990 ed è proseguita nelle varie modifiche avute nel tempo con Concessioni in variante e pratiche SUAPE meglio riportate nella perizia del CTU Ing. Marco Dettori fino all'ultimo Permesso di Costruzione n°7/2019 del 13 maggio 2019, si precisa che non è stato ancora fatto il Certificato di ultimazione dei lavori poiché i lavori di realizzazione e conformizzazione di cui al Permesso di Costruzione n°7/2019 del 13 maggio 2019 non sono stati ancora ultimati. È conseguenza che non è presente la certificazione di agibilità e neanche la certificazione di prevenzione incendi.

Prezzo di perizia **€ 3.649.000,00**

Attrezzature, impianti ed enti mobili che arredano il suddetto complesso, indicati nel verbale di inventario redatto dai consulenti incaricati, depositato agli atti della procedura che costituisce parte integrante e sostanziale dell'avviso di vendita. Si precisa relativamente alle attrezzature varie e minuteria che potrebbero sussistere alcune eventuali differenze di consistenza rispetto all'inventario, che non incidono sul valore del prezzo. Valore di perizia **€ 23.415,00**

Prezzo base **€ 3.121.553,00** (Tremilionicentoventunomilacinquecentocinquantatre/00)
Offerta minima **€ 2.341.165,00** (Duemilionitrecentoquarantunomilacentosessantacinque/00)
Cauzione: **10% prezzo offerto**
Rilancio minimo **€ 100.000,00** (Centomila/00)

Oltre imposte e oneri di trasferimento.

DATA DELLA VENDITA

La vendita si terrà il giorno **20 gennaio 2027 ore 16:00** presso lo studio del Notaio dott. Antonio Galdiero, in Cagliari, Via Biasi, n° 14

DEPOSITO OFFERTE

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, da intendersi irrevocabili ex art.1329 c.c., dovranno pervenire entro il giorno **15 gennaio 2027 ore 12,00** in busta chiusa presso lo studio del Notaio dott. Antonio Galdiero, in Cagliari, Via Biasi, n° 14.

Le offerte dovranno essere presentate secondo le modalità e nei termini indicati nel regolamento di vendita, del quale si dovrà prendere visione e comunicare l'accettazione. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata.

Per le pratiche di sanatoria da avviare e per tutti gli incombenti edilizi, urbanistici e tecnici si fa riferimento a quanto indicato dal C.T.U. dott. ing. Marco Dettori nella consulenza tecnica agli atti della procedura.

APERTURA BUSTE E AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste avverrà il giorno **20 gennaio 2027 ore 16:00** presso lo studio del Notaio dott. Antonio Galdiero, in Cagliari, Via Biasi, n° 14 alla presenza degli offerenti che dovranno partecipare. In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione, mentre in caso di pluralità di offerte validamente presentate si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti presenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta con rilancio minimo come in precedenza esposto per singolo lotto.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione e degli oneri di trasferimento, dedotta la cauzione, dovrà avvenire in un'unica soluzione entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, pena l'incameramento della cauzione stessa.

Stipula dell'atto di vendita davanti al Notaio con pagamento contestuale delle spese notarili e di tutte le altre spese connesse al trasferimento della proprietà.

Copia della relazione di stima redatta dal dott. Ing. Marco Dettori, dai tecnici p.i. Enrico Dessì e geom. Stefano Incani, del regolamento di vendita e maggiori informazioni sul portale delle vendite pubbliche, sui siti www.astegiudiziarie.it, Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it, Subito.it relativi alle aste fallimentari del Tribunale di Cagliari e/o www.fallimenticagliari.com o presso il Curatore dott.ssa Agnese Cau – tel.070493149. Custode IVG Cagliari tel. 0702299036.

Cagliari, 20.11.2026

REGOLAMENTO DELLA VENDITA

La vendita dei beni immobili/mobili in lotto unico di pertinenza del fallimento **n° 20/2022** avverrà nei seguenti termini:

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio Dott. Antonio Galdiero, in Cagliari Via Biasi, n° 14, entro le ore **12,00** del giorno **15 gennaio 2027**. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata.
   - Sulla busta deve essere indicato ESCLUSIVAMENTE il nome del curatore, il nome di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il giorno fissato per la vendita. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposto sulla busta. Il Notaio, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di aperture della gara.

   Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno contenere al loro interno:
   - il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile e il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha sottoscritto l'offerta, eccetto nel caso di offerta per persona da nominare o il caso di procura notarile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata alla domanda. Se l'offerente è una persona giuridica, o comunque un ente, dovrà essere indicata la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, il nome del legale rappresentante;
   - fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se si tratti di persona fisica. Se l'offerente è una società o un ente dovrà essere allegata una visura camerale aggiornata e idonea documentazione atta a dimostrare i poteri del legale rappresentante, nonchè fotocopia del documento d'identità in corso di validità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
   - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
   - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
   - assegno circolare, a titolo di cauzione, intestato a "Fallimento Nord Sud Immobiliare s.r.l. n° 20/2022" dell'importo pari al 10% del prezzo offerto. Tale deposito cauzionale sarà imputato in conto prezzo in caso di aggiudicazione, mentre sarà incamerato, a titolo di penale, in caso di mancato versamento del saldo prezzo. La mancata costituzione della cauzione nei termini richiesti determinerà l'esclusione automatica dalla gara;
   - Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;

- copia del regolamento di vendita al quale l'acquirente dovrà assoggettarsi, debitamente sottoscritto per adesione in ogni sua pagina anche se, in ogni caso, la presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione dello stesso regolamento.
- l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non da diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del Giudice impedirne il perfezionamento ove ricorrano gravi e giustificati motivi ai sensi dell'art. 108 l.f.;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali e tributari, dei diritti e delle spese di vendita, entro il termine massimo di 120 giorni dalla aggiudicazione.

2) I beni immobili di cui sopra meglio individuati e descritti nella relazione di stima agli atti della procedura con allegate le planimetrie catastali – redatta dal C.T.U. incaricato, dott. ing. Marco Dettori, a cui si rinvia 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 abusi sanabili e/o non sanabili, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
Detto elaborato peritale dovrà essere consultato dall'offerente mediante accesso sul sito Internet: http://www.astegiudiziarie.it.
I beni mobili sono meglio individuati e descritti nell'inventario agli atti della procedura, redatto dai consulenti incaricati p.i. Enrico Dessì e geom. Stefano Incani.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo anche in deroga all'art. 1538 c.c.;
Si precisa:
   - ✓ che la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non 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, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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;
   - ✓ che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
   - ✓ che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura ma gli onorari del Notaio incaricato per l'espletamento di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;
   - ✓ che ogni eventuale adempimento necessario ad eliminare le irregolarità urbanistiche, quand'anche dovessero richiedere l'esecuzione materiale di opere, nonché di progettazione e presentazione degli elaborati e delle domande ad enti e/o autorità, graverà esclusivamente in capo alla parte aggiudicataria, che dovrà porlo in essere a proprie integrali cura e spese. L'offerente/aggiudicatario, sin d'ora, irrevocabilmente libera l'amministrazione fallimentare da ogni onere, adempimento e responsabilità in merito, anche per l'ipotesi in cui le richieste sanatorie non avessero esito positivo, accollandosi sin

da ora la relativa alea e liberando l'amministrazione fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.

- ✓ che l'offerente/aggiudicatario accetta espressamente, laddove non fossero presenti, l'inesistenza di certificati di abitabilità / agibilità; a tal fine esonera l'amministrazione fallimentare dalla produzione degli stessi, liberandola da ogni responsabilità al riguardo.

3) In caso di unica offerta, se essa risulta pari o superiore al 75% del prezzo stabilito, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
   In caso di pluralità offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione;
   Se la gara non potesse avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, il curatore pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il curatore aggiudicherà il bene in favore di chi risulterà aver presentato per primo l'offerta in base all'annotazione del giorno e dell'ora effettuata dal curatore o da un suo delegato sulla busta contenente l'offerta al momento della ricezione;
   Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso.
   L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. Non si applica l'art. 107 comma quarto l.f..

4) Dell'esito dell'aggiudicazione verrà data comunicazione al soggetto aggiudicatario, qualora non presente, mediante posta elettronica certificata al recapito indicato nell'offerta stessa. Verrà data comunicazione, altresì, a mezzo Pec e-mail ai soggetti offerenti risultati non aggiudicatari e non presenti, con avviso di restituzione del deposito cauzionale.

5) Il Curatore provvederà, il giorno successivo all'aggiudicazione, ad informare il Giudice Delegato, per quanto di competenza, depositando in cancelleria la documentazione relativa alla vendita ai sensi dell'art. 107 L.F.

6) La presentazione di offerta, anche nel caso di unico offerente, non dà diritto all'aggiudicazione definitiva. Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita è riservata agli organi della procedura in conformità agli artt. 107 e 108 L.F. e, pertanto, il Curatore potrà sospendere la vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

7) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli onorari del Notaio relativi all'attività resa in occasione della predisposizione del verbale di apertura delle buste, del verbale della gara fra gli offerenti e di aggiudicazione. L'aggiudicatario è inoltre tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri anche notarili, diritti, imposte e spese di vendita, nelle mani del curatore tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento NORD SUD IMMOBILIARE s.r.l. – n. 20/2022" ovvero mediante bonifico da effettuare sul

conto corrente bancario acceso a nome del suddetto fallimento le cui coordinate verranno comunicate dal Curatore.
Le spese vive relative alle cancellazioni dei gravami sono a carico della procedura fallimentare, mentre gli oneri notarili relativi alle medesime cancellazioni sono a carico dell'aggiudicatario. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le spese per l'attestazione di prestazione energetica (APE).

8) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento NORD SUD IMMOBILIARE s.r.l.– n° 20/2022"o, ad indicazione del curatore, con bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare.
L'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura.

9) L'atto di trasferimento verrà effettuato presso lo studio del notaio sopra designato. Le imposte e tasse di legge e tutte le spese relative alla vendita, ivi comprese le spese per adempimenti catastali e simili e gli onorari e diritti spettanti al Notaio che redigerà l'atto saranno a carico dell'aggiudicatario.

10) Le dichiarazioni contenute nel verbale di vendita dovranno essere riprodotte nell'atto di cessione per farne parte integrante e sostanziale, salvi gli adattamenti di forma che il Notaio rogante riterrà opportuni.

11) Eseguita la vendita, il Giudice Delegato emetterà il decreto con il quale viene ordinata la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi ad ogni titolo, gravanti sul bene della Nord Sud Immobiliare s.r.l. in fallimento, da eseguirsi a cura del notaio rogante i cui onorari saranno a carico dell'aggiudicatario.

12) Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C., né sollecitazione al pubblico risparmio.

13) Gli interessati all'acquisto potranno prendere visione degli immobili posti in vendita mediante esplicita richiesta al Custode I.V.G. che provvederà a far visitare l'immobile all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta.

14) Si procederà alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita, per una volta, sul quotidiano "L'Unione Sarda", sul Portale delle Vendite Pubbliche nel sito www.astegiudiziarie.it e in altri siti internet specializzati nonché www.fallimenticagliari.com, nei termini di 30 giorni prima della data di presentazione delle offerte.

15) Si procederà alla comunicazione, almeno 30 giorni prima della vendita, ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione (ipotecari e privilegiati) sull'immobile in vendita a mezzo di posta elettronica certificata.

Cagliari, 20.11.2026

Il Curatore
Dott.ssa Agnese Cau