TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fall. 70/2020

FALLIMENTO REGINA PACIS SRL

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

Curatore Dott. Alessandro Casadio

DISCIPLINARE DI VENDITA DI AZIENDA COMPRENSIVA DI BENI IMMOBILI

2° Esperimento di vendita

Il Curatore intende porre in vendita **in unico lotto**, secondo le condizioni di cui al presente

DISCIPLINARE

il seguente **COMPLESSO AZIENDALE,** ubicato nel Comune di Teulada (SU), al Km. 19,00 della Strada Provinciale n. 71, Località *Campionna* o *Portu Malu*, esercente l'attività alberghiera, ricettiva e di ristorazione.

Il complesso aziendale oggetto di vendita comprende diversi fabbricati, dettagliatamente descritti nella relazione estimativa alla quale si fa integrale riferimento, consistenti in quattro insiemi di "residenze a villa", un blocco destinato a "servizi generali"nonché una costruzione comprendente il c.d. "piccolo ristoro", 6 camere d'albergo e depositi. Completa la consistenza una "cabina elettrica".

In particolare le 45 "residenze a villa" risultano così differenziate:

- 14 di tipologia bivano, disposte su un livello, includenti quattro posti letto;

- 31 di tipologia trivano, disposte su livelli sfalsati che seguono l'andamento del terreno, con la parte alla quota inferiore parzialmente soppalcata, includenti sei posti letto.

Detto complesso aziendale risulta così identificatoin Catasto Fabbricati:

a. complesso alberghiero- **Sezione H, Foglio 2, Particella 172, Subalterno 3 (***già Sub. 1***),** Categoria D/2, Rendita Euro 51.438,00;

b. cabina elettrica- **Sezione H, Foglio 2, Particella 172, Subalterno 2,**Categoria D/1, Rendita Euro 361,52.

Sorge su un'area di superficie catastale complessiva pari a ha 06.44.68, così identificata in Catasto Terreni:

- **Foglio 812, Particella 313**di ha01.42.09, qualità ENTE URBANO;
- **Foglio 812, Particella 315**di ha03.42.70, qualità ENTE URBANO;
- **Foglio 812, Particella 322**di ha01.59.89, qualità ENTE URBANO.

La **componente mobiliare** è costituita dagli arredi presenti nella struttura, nel dettaglio individuati nel verbale di inventario, depositato agli atti della procedura ed allegato al presente disciplinare di vendita per farne parte integrante. Si precisa che nella struttura sono presenti altri beni mobili e arredi, non ricompresi nel suddetto inventario, e pertanto estranei alla vendita, in quanto di proprietà della società che allo stato ha in gestione la struttura.

Si precisa che l'intero compendio è concesso in affitto ad altro operatore, il quale dovrà consegnare l'intero compendio aziendale entro 30 giorni dalla data di emissione dell'atto di trasferimento.

Prezzo base € 3.600.000 di cui:
€ 3.573.720,00, pari al 99,27% del prezzo complessivo, riconducibile alla parte immobiliare
€ 26.280,00 pari allo 0,73% riconducibile alla parte mobiliare e all'avviamento;
Offerta Minima €. 2.700.000,00, da imputare alla massa immobiliare e mobiliare con la medesima proporzione di ripartizione del prezzo base.
Rilancio minimo in ipotesi di gara **€ 20.000,00**

E' fatto obbligo da parte degli offerenti di esaminare la perizia agli atti della procedura, anche in considerazione circa la verifica di impianti e beni presenti nel medesimo nella struttura, anche in relazione alla legislazione vigente in tema di salute e sicurezza dei lavoratori ed al grado di conformità tecnico-normativa.
Eventuali interventi di adeguamento tecnico e/o tecnico-documentale necessari per lo svolgimento dell'attività, alberghiera e di ristorazione rimarranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

AVVISA

che i beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura con allegate le planimetrie catastali – redatta dal consulente tecnico incaricato nell'ambito della procedura fallimentare;

che in relazione alla descrizione dell'azienda nell'ambito della componente immobiliare ed a suoi valori si rimanda alla suddetta relazione peritale, alla quale si fa rinvio per una più precisa descrizione dei cespiti 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, agibilità, ecc; l'elaborato peritale potrà/dovrà essere consultato dall'offerente su supporto informatico mediante accesso ai sito Internet: www.astegiudiziarie.it; (si precisa che la pubblicazione in detto sito potrà essere parziale a causa della notevole documentazione che forma l'elaborato peritale). 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo anche in deroga all'art. 1538 c.c.;

che 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 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'intero lotto 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;

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 cure 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.

L'Offerente/Aggiudicatario, nell'accettare e fare proprio il presente Disciplinare, si accolla ogni alea in proposito.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- il pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- la proprietà dell'intero compendio aziendale verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, il cui Notaio verrà indicato dal fallimento, soltanto a seguito del tempestivo integrale versamento del prezzo, degli oneri e delle spese. L'atto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura della procedura fallimentare ed a spese dell'aggiudicatario.

VISITE AL COMPENDIO IN VENDITA

- gli interessati all'acquisto potranno prendere visione dell'intero compendio posto in vendita mediante esplicita richiesta al curatore fallimentare che provvederà direttamente, o tramite proprio collaboratore, a far visitare l'intera azienda all'interessato in tempi utili affinché questo possa, eventualmente, formulare la propria offerta. Le visite saranno necessariamente programmate con modalità idonee ad evitare possibilità di contatto tra gli interessati all'acquisto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

E VERSAMENTO DELLE CAUZIONI

- le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore, previo contatto telefonico al numero 336/918627, entro le **ore 12:00 del giorno 10.02.2027**. 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 curatore, anche tramite un proprio delegato, prenderà in custodia le buste ricevute sino al momento di aperture della gara, sulla quale il curatore annoterà il giorno e l'ora del deposito;
- l'offerta dovrà contenere:

- 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 quanto oggetto di aggiudicazione. Non sarà possibile intestare il lotto 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 tratta 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, nonché 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'inventario dei beni mobili;

- all'offerta dovrà essere allegato il versamento del seguente deposito: 10% del prezzo offerto per cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "**FALL. N. 70/2020 TRIBUNALE DI CAGLIARI**". Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese;
- l'offerta presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del Giudice Delegato 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 decorrenti dalla aggiudicazione definitiva.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- Il giorno **11.02.2027**, successivo al termine per la presentazione delle offerte, **alle ore 17:00** il Curatore provvederà presso il proprio studio sito in Cagliari, Via Salvatore Farina n. 52, ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio.
- In caso di unica offerta, se essa risulta pari o superiore al 75% del prezzo base stabilito, si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;
- In caso di pluralità offerte valide si procederà, davanti al Curatore, 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 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 potrà 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;

Si precisa altresì quanto segue:

- nella presente vendita **trovando applicazione l'articolo 104 bis L.F., che prevede il diritto di prelazione a favore dell'attuale conduttore della struttura posta in vendita, l'iter delle operazioni di vendita saranno così articolate:**

  -a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, ai sensi dell'articolo 107 comma 4 L.F., il curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, entro giorni sette decorrenti dalla suddetta aggiudicazione provvisoria;

  -il giorno successivo a detto termine, il curatore darà **comunicazione al titolare del diritto di prelazione dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria,** assegnandogli il termine di giorni quindici decorrenti dalla suddetta comunicazione, per esercitare l'eventuale diritto di prelazione;

  -decorso il suddetto termine, in assenza di opzione del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, il Curatore redigerà apposito verbale per l'aggiudicazione definitiva, salvo quanto

disposto dall'articolo 108 L.F., e provvederà a inviare apposita comunicazione agli interessati (aggiudicatario e prelazionario);

-nel caso in cui avvenga l'esercizio del diritto di prelazione, che dovrà essere esercitata con apposita dichiarazione trasmessa alla curatela a mezzo pec nei suddetti termini previsti, con il contestuale versamento dell'importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria, il curatore predisporrà una successiva gara tra il prelazionario e l'aggiudicatario, con le stesse modalità già previste, partendo dal prezzo base dell'aggiudicazione provvisoria;

-il giorno successivo alla suddetta asta, il curatore provvederà alle notifiche di cui all'articolo 107, comma 3 l.f. ed una volta effettuate tali notifiche, provvederà al deposito di cui all'articolo 107, comma 5 l.f..;

-trascorsi i termini di cui all'articolo 108 l.f., senza che la vendita sia impedita, sospesa o annullata da parte del Giudice Delegato, all'acquirente verrà comunicata l'aggiudicazione definitiva,

- all'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI

- il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni decorrenti dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario sul conto intestato al fallimento, le cui coordinate bancarie (iban) verranno comunicate dalla curatela. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e spese, comunicato dal curatore fallimentare, anche in via sommaria.
- Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione al curatore al fine di consentirgli la corretta determinazione delle imposte.
- 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 "**FALL. N. 70/2020 TRIBUNALE DI CAGLIARI"** 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 codice civile, e la delega art. 1269 codice civile del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura.

PUBBLICITÀ

Della vendita il curatore dovrà dare idonea pubblicità.

In tutti i casi mediante:

inserzione a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche;

pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it;

pubblicazione, per estratto, sul quotidiano "L'Unione Sarda", nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale;

La pubblicità dovrà essere effettuata almeno quarantacinque giorni prima del termine per il deposito delle offerte. Copia del presente disciplinare verrà notificato, a cura del Curatore, ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota d'iscrizione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2839 codice civile, ai creditori insinuati con privilegio speciale sull'immobile.

^^^^^^^

Maggiori informazioni potranno essere richieste al Curatore:

Dott. Alessandro Casadio, Via Salvatore Farina n. 52, Cagliari – Tel 070.485314 mail alessandro.casadio.99@gmail.com

Cagliari, 11.11.2026