TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fall. 2/2023

FALLIMENTO CAESAR'S HOTEL SRL

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli

Curatore Dott. Alessandro Casadio

DISCIPLINARE DI VENDITA DI AZIENDA COMPRENSIVA DI BENI IMMOBILI

5° Esperimento di vendita

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

DISCIPLINARE

il seguente **COMPLESSO AZIENDALE** sito in Cagliari Via Darwin angolo Via Freud, esercente l'attività alberghiera, ricettiva e di ristorazione.

Il complesso aziendale comprende anche le unità immobiliari, evidenziate nella perizia estimativa, nel prospetto di seguito riportato, che individua e valuta ciascuna unità immobiliare oggetto di vendita.

–Quota pari al 100% del complesso alberghiero in Comune di Cagliari sito Via Darwin angolo via Freud noto come “Caesar's Hotel”

01) FABBRICATO IN CAGLIARI - VIA DARWIN N. 2-4 – SEZ. A, FG. 21 MAPP. 1720		
Valore stimato		
N. 1	Albergo sub. 5 - Piani S1-T-1-2-3	€ 4.680.000,00
N. 2	Locale commerciale sub. 6 - piano terra	€ 878.000,00
N. 3	Locale commerciale sub. 2- piano terra	€ 462.000,00
N. 4	Locale commerciale sub. 3 - piano terra	€ 48.000,00
N. 5	Locale commerciale sub. 4 - piano terra	€ 56.000,00
N. 6	Locale commerciale sub. 8 e 7/parte – piano S1	€ 84.000,00
N. 7	Locale commerciale sub. 9- 12 - piano S1	€ 42.000,00
N. 8	Locale commerciale sub. 10-11-54 – piano S1	€ 159.000,00
N. 9	Deposito comm.le sub. 16 e 17/parte– piano S1	€ 17.000,00
N. 10	Locali ex Posti auto dal sub. 23 al 46 e sub. 18/parte – 5/parte piano S1	€ 365.000,00
N. 11	Locale Cabina elettrica sub. 20 – piano terra	€ 11.000,00
N. 12	Locale Cabina elettrica sub. 21 – piano terra	€ 14.000,00
Sommano valore di stima		**€ 6.816.000,00**

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 anche 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.

Sono altresì comprese nella vendita del complesso aziendale, le seguenti **autorizzazioni amministrative:**

-titolo abilitativo per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande rilasciata dal Comune di Cagliari con autorizzazione n. 1052 del 25.12.1994;

-titolo abilitativo per la struttura ricettiva alberghiera rilasciata dal Comune di Cagliari con autorizzazione n. 2170 del 30.05.1995.

Si precisa che l'intero compendio è concesso in affitto ad altro operatore, il quale dovrà consegnare l'intero compendio aziendale entro 60 giorni dalla data di emissione dell'atto di trasferimento.

Prezzo base € 3.794.400,00 di cui:

€ 3.766.700,88, pari al 99,27% del prezzo complessivo, riconducibile alla parte immobiliare,

€ 27.699,12 pari allo 0,73% riconducibile alla parte mobiliare e all'avviamento;

Offerta Minima €. 2.845.800,00 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, con la precisazione che la perizia estimativa comprende anche degli immobili ubicati nel Comune di Quartu S. Elena estranei alla vendita fallimentare, quindi non ricompresi nella presente vendita .

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 delle procedure esecutive già pendenti presso il Tribunale di Cagliari identificate con il numero di RE 20/2014 riunita alla procedura RE 154/2014, redatta dall'Ing. Paolo Lilliu;

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 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 irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del curatore, previo contatto telefonico -070/485314- entro le **ore 12:00 del giorno 2.02.2027**. 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;
- 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 l'immobile. 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. 2/2023 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 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 definitiva.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- Il giorno **3.02.2027**, **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;
- **L'aggiudicazione sarà definitiva**, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F. Non si applica l'art. 107 comma quarto L.F.;
- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento /versamento del saldo prezzo e degli oneri anche notarili, diritti, imposte, oltre Iva se dovuta, e spese di vendita, nelle mani del curatore tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "**FALL. N 2/2023 TRIBUNALE DI CAGLIARI**" ovvero mediante bonifico da effettuare sul conto corrente bancario acceso a nome del suddetto fallimento le cui coordinate bancarie verranno comunicate dal curatore. Le spese vive relative alle cancellazioni dei gravami sono a carico della procedura fallimentare.
- All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- Il verbale delle operazioni di vendita redatto dal curatore in ipotesi di unica busta pervenuta entro i termini indicati, verrà depositato a cura dello stesso curatore nel fascicolo della procedura in

forma elettronica ai sensi dell'art. 107 L.F., informando contestualmente il Comitato dei Creditori se nominato.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DELLE SPESE E DEGLI ONERI FISCALI

- In caso di aggiudicazione, il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario sul conto intestato al fallimento, ovvero, su indicazione del curatore mediante consegna al medesimo di assegno circolare non trasferibile intestato al "**FALL. N. 2/2023 TRIBUNALE DI CAGLIARI**". 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. 2/2023 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 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - 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”.

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 cod. civ., 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, 11.11.2027