FALLIMENTO N° 80/2013

BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE A TRATTATIVA PRIVATA

Il fallimento n. 80/2013 in persona del Curatore, Dott.ssa Francesca Martucci, pone in vendita Hotel e terreni suddivisi nei seguenti lotti:

		Prezzo base	Offerte in aumento
Lotto 1	Ramo d'azienda costituito da Immobile destinato ad **Hotel 3 stelle, arredato ed attrezzato* con sala ristorante e sala convegni,** in Sanluri, località Villasanta, della superficie di circa mq 4.000, insistente su un lotto di mq 11.382, distinto al N.C.E.U. fg 39, mapp. 826, sub 1, cat. D/2, completo di cabine elettriche censite al fg 39 mapp. 826, sub 2-3-4, cat. D/1	€ 570.000	€ 10.000
Lotto 2	Terreno sito in Sanluri di mq 5.592, distinto al N.C.T. Fg 39 mappale 760	€ 21.000	€ 5.000
Lotto 3	Terreno sito in Sanluri di mq 2.160, distinto al N.C.T. Fg 39 mappale 210.	€ 8.000	€ 2.000

così come individuati, descritti e valutati nella perizia di stima dell'Ing. Maria Paola Fenu, successivamente aggiornata e integrata dalla perizia dell'Ing. Gianmarco Pilo per la verifica della effettiva situazione urbanistica, depositate agli atti della procedura.

*Si fa presente che la diminuzione di prezzo tiene conto, altresì, dei furti e atti vandalici intervenuti all'interno dell'hotel. La vendita avviene a corpo e non a misura**.**

Le offerte dovranno pervenire **entro le ore 19 del giorno 24 settembre 2025 a mezzo raccomandata a.r. secondo le modalità e nei termini indicati nel regolamento di vendita,** del quale si dovrà prendere visione e comunicarne l'accettazione.

Apertura delle buste il **giorno 25 settembre 2025 alle ore 10,** nello studio del Curatore alla presenza degli offerenti che vorranno partecipare. In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione, mentre in caso di pluralità di offerte si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti presenti, partendo dall'offerta più alta pervenuta con **rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTUCCI FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 445bfd

Saldo prezzo di aggiudicazione ed I.V.A., ove dovuta a norma di legge, da versarsi in un'unica soluzione entro 60 giorni dall'aggiudicazione, pena incameramento della cauzione.

Copia della relazione di stima, del regolamento di vendita e **maggiori informazioni** sui siti www.astegiudiziarie.it relativo alle aste fallimentari del Tribunale di Cagliari e/o www.fallimenticagliari.com e pvp.giustizia.it o presso il Curatore Dott.ssa Francesca Martucci - tel.070-6848142– e-mail:francescamartucci@studiomartucci.it.

Firmato Da: MARTUCCI FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 445bfd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 95 dep. 09/06/2025

FALLIMENTO N° 80/2013

REGOLAMENTO DELLA VENDITA DI IMMOBILI A TRATTATIVA PRIVATA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1) Le offerte di acquisto in busta chiusa, da intendersi irrevocabili ex art. 1329 C.C., dovranno essere trasmesse a mezzo raccomandata a.r. e dovranno pervenire **entro le ore 19 del giorno 24 settembre 2025,** presso lo studio del Curatore, Dott.ssa Francesca Martucci, piazza Deffenu n. 9. Ogni altra forma di offerta sarà ritenuta giuridicamente inesistente e di conseguenza non verrà considerata. Non saranno accettate offerte per persone da nominare.

All'**esterno** della busta, **dovrà essere indicato**:

- **"**offerta irrevocabile di acquisto fallimento n° 80/2013";
- un recapito telefonico e un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) o, in mancanza, un indirizzo email, al quale il Curatore potrà inviare le comunicazioni relative alla procedura di vendita;

Le offerte irrevocabili di acquisto **dovranno contenere al loro interno:**

a) Indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico indirizzo di posta PEC o e-mail del soggetto offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. L'offerta presentata da società dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale, di partita IVA, indirizzo PEC al quale trasmettere le comunicazioni, le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta e dovrà contenere il certificato storico con indicazione dei poteri, rilasciato dal Registro delle Imprese;

b) fotocopia del documento di identità dell'offerente o, se trattasi di una società, visura camerale della stessa unitamente al documento d'identità del rappresentante legale;

c) l'offerta irrevocabile d'acquisto contenente l'indicazione del **prezzo offerto,** che non potrà essere inferiore al prezzo base**,** ed impegno a corrispondere le imposte e tasse sul trasferimento della proprietà e le spese notarili;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTUCCI FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 445bfd

d) la durata della validità dell'offerta irrevocabile di acquisto ai sensi dell'art. 1329 C.C., che non dovrà comunque essere inferiore a 150 giorni dal termine di presentazione;

e) assegno circolare, a titolo di **cauzione,** intestato a "Fallimento Rosy Hotel S.r.l." dell'importo pari al 15% 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 aggiudicazione e successivo mancato versamento del saldo prezzo. La mancata costituzione della cauzione nei termini richiesti determinerà l'esclusione automatica dalla gara;

f) 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;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

Le offerte potranno essere presentate personalmente o a mezzo di legale munito di procura.

2) Il bene immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come indicate nella perizia di stima in atti alla quale si fa completo riferimento e richiamo. La vendita è effettuata a corpo e non a misura, quindi eventuali differenze di misura e quantità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento di indennità o riduzione del prezzo.

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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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** risulta realizzato un manufatto per l'alloggiamento del gruppo elettrogeno di cui il perito ha auspicato la demolizione con il sostenimento di un costo stimato in € 4.000, di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita**.**

Firmato Da: MARTUCCI FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 445bfd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **che l'hotel non è attualmente in possesso del certificato di prevenzione incendi**, necessario per l'esercizio dell'attività, come indicato nella relazione di perizia, **e di tali oneri si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita;**

- **che** per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di vendita;

- **che** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

3) L'immobile è gravato dalle ipoteche e dai pesi, oneri e servitù analiticamente descritte nella relazione di stima del perito consultabile dagli offerenti presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Cagliari e sui siti www.astegiudiziarie.it relativo alle aste fallimentari del Tribunale di Cagliari e/o www.fallimenticagliari.com o presso il Curatore, Piazza Deffenu 9 - tel. 070664342, e-mail francescamartucci@studiomartucci.it

4) L'apertura delle buste avverrà nella data indicata nell'avviso di vendita nello studio del Curatore alla presenza degli offerenti che vorranno partecipare. In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione, mentre in caso di pluralità di offerte validamente presentate, verrà indetta, lo stesso giorno, successivamente all'apertura delle buste una gara tra gli offerenti presenti ovvero loro rappresentanti muniti di procura, i quali, partendo dall'offerta più alta pervenuta, verranno invitati ad indicare la loro offerta finale, con un aumento minimo dell'importo indicato nell'avviso di vendita. La scelta dell'aggiudicatario provvisorio avverrà sulla base del prezzo più alto offerto. Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte uguali e valide, ove nessuno degli offerenti sia presente, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima. Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte valide e di diverso importo, ove nessuno degli offerenti sia presente, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta.

5) Dell'esito dell'aggiudicazione verrà data comunicazione al soggetto aggiudicatario, qualora non presente, mediante lettera raccomandata a.r. o posta elettronica certificata al recapito indicato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTUCCI FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 445bfd

nell'offerta stessa. Verrà data comunicazione, altresì, a mezzo Pec o e-mail ai soggetti offerenti risultati non aggiudicatari e non presenti, con avviso per la restituzione del deposito cauzionale.

6) Il Curatore provvederà, il giorno successivo all'aggiudicazione, ad informare il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori depositando in cancelleria la documentazione relativa alla vendita ai sensi dell'art. 107 L.F..

7) Se tra la comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria ed il deposito in Tribunale da parte del Curatore dell'informativa relativa alla gara esperita dovesse pervenire un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa, superiore del 10% rispetto a quella già aggiudicata provvisoriamente, il Curatore sospenderà la vendita e convocherà i due offerenti per la gara.

8) Entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento in un'unica soluzione del saldo prezzo di vendita, degli oneri tributari, dell'I.V.A. ove dovuta a norma di legge e di tutte le spese ulteriori connesse al trasferimento della proprietà, ivi comprese quelle di voltura, dedotta la cauzione versata, mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare quale verrà indicato dal Curatore.
Tutte le spese relative al trasferimento della proprietà sono a totale carico dell'acquirente.
In caso di mancato versamento del saldo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente incameramento all'attivo fallimentare della cauzione a titolo di penale.

9) Contestualmente al saldo del prezzo di vendita così come indicato al precedente punto 8) si procederà alla **stipula dell'atto di vendita tramite notaio scelto dal Curatore le cui competenze saranno a totale carico dell'acquirente**.

10) 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 nei casi previsti di cui al precedente punto 7) ed il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARTUCCI FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 445bfd

della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

11) 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.

12) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, 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 e di ogni altro titolo.

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

14) Si procederà alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita, per una volta, sui siti internet www.ilbaratto.com, www.astegiudiziarie.com, www.fallimenticagliari.com.

Firmato Da: MARTUCCI FRANCESCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 445bfd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009