



## TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE® Fall. 6/2023

FALLIMENTO

Giudice Delegato: Dott. Nicola Caschili

Curatori Dott. Cristina Bachis – Dott. Efsio Mereu

## DISCIPLINARE DI VENDITA DI AZIENDA COMPENSIVA DI BENI IMMOBILI

Sita in Guspini – S.S. 196 km 42 località San Giorgio

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

ASTE  
GIUDIZIARIE® 3° Esperimento di vendita

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

## DISCIPLINARE

il seguente **COMPLESSO AZIENDALE** sito in Guspini lungo la Strada Statale 196 al Km 42, località San Giorgio esercente l'attività alberghiera, turistico ricettiva e sportiva, attività quest'ultima che dispone di piscina, palestra ed impianti sportivi all'aperto.

Il complesso aziendale comprende anche le seguenti unità immobiliari per il diritto di piena proprietà:

in Comune di Guspini, Località San Giorgio:

A. Complesso Polivalente con destinazione turistico – ricettiva, costituito dai fabbricati distinti al N.C.E.U. **Foglio 27:**

- Mapp. 576, sub 1, S1 – T- 1, cat. D/8, (ristorante)
- Mapp. 576 sub 2, S1 - T, cat. D/6 (Sala Bowling);
- Mapp. 577 P.T. cat. D/6
- Mapp. 577 sub 3 (bene comune non censibile)

composti da: Ristorante, pizzeria, palestra, bowling, piscine, verde attrezzato, parcheggi e servizi. Superficie coperta circa mq 4.000 su area complessiva di mq 13.000.

**Terreni**

Foglio 525, mappali 215 (mq 3725), 216 (mq 635);

Foglio 527 mappali 506 (mq 1230), 460 (mq 395), 465 (con fabbricato rurale di mq 40);

Abusi parzialmente sanabili.

L'intero complesso non è dotato del certificato di agibilità e le certificazioni antincendio risultano scadute.

- B. Area con entrostante complesso turistico/ricettivo costituito da fabbricato disposto su tre livelli, composto di piano seminterrato ad uso beauty farm; piano terra con sala ricevimento, ristorante, sala congressi e attività comuni; piano primo con zona suite, e camere distinto nel Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune alla Sezione E Foglio 27 Mappali 578 sub 1, 578 sub 3, 578 sub 4 e foglio 27 mappale 578 e sub 5 (bene comune non censibile).

**c. Terreni**

- foglio 527 mapp. 568 (mq 128), 579 (mq 14.421)
- foglio 525, mapp. 239 (mq 1.000), 240 (mq 535), 243 (mq 1.515), 283 (mq 865), 510 (mq 905), 511 (mq 905), 512 (mq 905), 514 (mq 492), 516 (mq 142), 513 (mq 893), 241 (mq 5.625)
- foglio 527 mapp. 117 (mq 6.520) e mapp. 112 (mq 4.045)

Si precisa che l'intero compendio è concesso in affitto ad altro operatore, il quale dovrà consegnare l'intero compendio aziendale entro e non oltre sei/otto mesi dalla data di aggiudicazione.

Si segnala la presenza delle seguenti servitù:

Servitù di passaggio e occupazione permanente a favore del compendio sulle seguenti particelle:

- Foglio 527 Particella 62 (circa 180 mq per la presenza di un pozzo e di una vasca interrata; il terreno è intestato catastalmente a terzi);
- Foglio 525 Particella 579 (circa 80 mq parte di viabilità interna ed intestato catastalmente a terzi);
- Foglio 525 Particella 227 (circa 150 mq – depurazione delle acque nere intestato catastalmente a terzi);

Servitù di utilizzo della cubatura dei terreni non di proprietà della ██████████ utilizzati per la cubatura e l'edificazione del compendio:

- occupazione permanente di una parte di reliquato stradale confinante con gli appezzamenti di proprietà della Società ██████████ in liquidazione individuati al Catasto Terreni,

Foglio 527 Particella 506, Particella 112 di proprietà della Società [REDACTED]

**Prezzo base € 1.829.314** (di cui € 1.664.676, pari al 91% del prezzo totale, riconducibile alla parte immobiliare ed € 164.638, pari al 9% del prezzo totale, riconducibile alla parte mobiliare e all'avviamento)

**Offerta Minima € 1.371.986** (da imputare alla massa immobiliare e mobiliare con la medesima proporzione di ripartizione del prezzo base)

**Rilancio minimo in ipotesi di gara € 55.000**

Gli Offerenti sono onerati di esaminare con attenzione le Perizie agli atti, tenendo in specifica considerazione la verifica delle passività ambientali del compendio e la verifica di impianti e beni presenti nel medesimo sito, anche in relazione alla legislazione vigente in tema di salute e sicurezza dei lavoratori ed al grado di conformità tecnico-normativa.

In proposito si rimanda all'analisi di dettaglio di quanto indicato nelle relative perizie, fatti salvi comunque i migliori rilievi eseguibili da ciascun Offerente, con ogni onere e spesa conseguente da considerarsi esclusivamente a suo totale carico.

A fini di chiarezza, si precisa che a seguito delle analisi e delle verifiche condotte dagli esperti di cui innanzi, ai fini di uno svolgimento dell'attività in loco dovranno essere soddisfatti ed eseguiti, a cura ed integrali spese dell'Aggiudicatario, gli interventi di adeguamento tecnico e/o tecnico-documentale che colmino le carenze riscontrate nelle relazioni o riscontrabili successivamente, e dovranno altresì essere posti in essere tutti gli interventi che si rendano necessari, in sede di analisi dei beni e degli impianti, al riavvio dell'attività.

Si segnala sin d'ora che l'eventuale periodo di fermo operativo e la possibilità di furti, manomissioni e danneggiamenti rendono probabili malfunzionamenti o inadeguatezze prestazionali delle attrezzature, degli impianti e di altri beni che compongono l'azienda. Si ribadisce che, anche in ipotesi di sopralluoghi dell'offerente in condizioni di non funzionamento degli impianti, la verifica al riavvio di macchine, componenti, impianti ed altro assume fondamentale rilevanza e potrebbe rendere anche estremamente incompleta la valutazione espressa nelle perizie. E' peraltro evidente che l'obbligo di tale verifica ricade sul soggetto nuovo utilizzatore dell'impianto e dei beni individuati e descritti nelle perizie.

Sotto il profilo ambientale, le relazioni hanno cercato di porre in evidenza le situazioni di maggiore criticità, basandosi sull'analisi dei documenti esibiti e resi disponibili, oltre che sulla mera osservazione dei luoghi.

Pertanto, non si può escludere a priori la possibilità che emergano ulteriori elementi, di criticità, sia a seguito del potenziale riavvio degli impianti che della presenza di problematiche non percepibili all'osservazione diretta e di documentazione non nota o resasi disponibile.

Quanto oggetto di trasferimento è composto da diversi **corpi di fabbrica** interdipendenti, descritti agli atti della procedura, descrizione che qui si richiama integralmente.

### AVVISANO

- a. che i beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima agli atti della procedura con allegate le planimetrie catastali – redatta dai C.T.U. incaricati nell'ambito delle procedure esecutive già pendenti presso il Tribunale di Cagliari identificate con il numero di RE 64/2011 e 178/2011 redatte rispettivamente dall'Ing. Riccardo Todde e dall'Ing. Sandro Catta, nonché nella relazione redatta, nell'ambito della procedura di concordato preventivo dall'Ing. Marco Dettori e dall'Ing. Elisabetta Muntoni,
- b. che in relazione alla descrizione dell'azienda ed a suoi valori si rimanda alla relazione peritale redatta dalla società in occasione della formulazione della proposta concordataria e alla perizia redatta nell'ambito della procedura di concordato preventivo dall'Ing. Marco Dettori e dall'Ing. Elisabetta Muntoni
- c. che si rinvia alle suddette perizie 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 cartaceo presso lo studio di uno dei curatori della procedura o mediante accesso ai sito Internet: [www.astegiudiziarie.it](http://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.;
- d. 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;

e. che la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

f. 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 ma gli onorari del Notaio/Professionista incaricato per l'espletamento di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario;

g. 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.

h. 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.

i. che l'amministrazione fallimentare, inoltre, evidenzia che non è stata effettuata alcuna caratterizzazione dei terreni e/o fabbricati da parte degli enti competenti ovvero dalla società fallita e di non potere, pertanto, escludere la presenza di rifiuti speciali nonché la presenza di materiale nocivo e/o di contaminazione. La presenza o comunque l'eventuale scoperta, anche successiva alla vendita, di rifiuti, di materiale nocivo e/o inquinante o di contaminazione in atto, anche se occulto, quand'anche dovesse incidere sul godimento del bene e/o anche inibirne, in tutto o in parte, la destinazione e seppur dovesse comportare oneri e costi di smaltimento, a norma di legge ed anche se superiore al prezzo di aggiudicazione, non darà diritto all'aggiudicatario di avanzare alcuna pretesa, diritto o credito né richiesta di risoluzione così come di riduzione del prezzo e/o risarcimento del danno verso l'amministrazione fallimentare, che è sin d'ora irrevocabilmente liberata da ogni responsabilità, spesa e costo; l'aggiudicatario, quindi, non potrà in alcun caso opporsi alla stipulazione del rogito notarile né sospendere o differire il pagamento del saldo prezzo. Sarà interamente a carico dell'aggiudicatario tanto

l'effettuazione della caratterizzazione quanto l'esecuzione di tutti gli eventuali interventi necessari alla bonifica, messa in sicurezza ed al ripristino ambientale, nel rispetto di tutte le vigenti normative, senza poter perciò avanzare alcuna pretesa, diritto, credito, rivalsa indennizzo o risarcimento ed alcuna azione giudiziale verso l'amministrazione fallimentare. 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;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno integralmente a carico dell'acquirente;
- il lotto sarà liberato in forza di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. del compendio aziendale;
- la proprietà dell'intero compendio aziendale verrà trasferita all'aggiudicatario a mezzo di rogito notarile, 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 ai curatori fallimentari che provvederanno 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 di uno dei curatori entro le **ore 13,00 del giorno 20 gennaio 2025**. Sulla busta deve essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome dei curatori, 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 delle perizie di stima;
- 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. 6/2023 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.

## **DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI**

- Il giorno **22 gennaio 2025, alle ore 16,30** i curatori provvederanno presso lo studio del Notaio Dott. Gianluca Pisu, sito in Quartu Sant'Elena in via Fermi, 2 ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso il loro studio. In ipotesi di presentazione di un'unica busta, questa verrà aperta presso lo studio di uno dei Curatori, con obbligo di avviso all'offerente;

- In caso di unica offerta, se essa risulta pari o superiore al 75% del prezzo base stabilito, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

In caso di pluralità offerte valide si procederà, davanti al Notaio designato, 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 potrà avere luogo per mancata partecipazione degli offerenti, i curatori pronunceranno l'aggiudicazione in favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, i curatori aggiudicheranno 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 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, oltre Iva se dovuta, e spese di vendita, nelle mani del curatore tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "FALL. N 6/2023 TRIBUNALE DI CAGLIARI" ovvero mediante bonifico da effettuare sul conto corrente bancario acceso a nome del suddetto fallimento aventi le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT93A070960480000000016688**. 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) se richiesta.

- All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.
- Il verbale delle operazioni di vendita redatto dal notaio, ovvero dai Curatori in ipotesi di unica busta pervenuta entro i termini indicati, verrà depositato a cura dei curatori nel fascicolo della



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

### **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 mediante bonifico bancario sul conto intestato al fallimento, ovvero, su indicazione dei curatori, mediante consegna ai medesimi di assegno circolare non trasferibile intestato al "FALL. N. 6/2023 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 dai curatori fallimentari, anche in via sommaria.
- Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà darne immediata comunicazione ai curatori 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. 6/2023 TRIBUNALE DI CAGLIARI" o, ad indicazione dei curatori, 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 i curatori dovranno dare idonea pubblicità.

In tutti i casi mediante

- a) inserzione a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche
- b) pubblicazione dell'avviso, dell'ordinanza di vendita e dell'elaborato peritale, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);



c) 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 dei Curatori, 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 ai curatori:

Dott. Efsio Mereu, Via Satta 104, Cagliari – Tel 070.402420 mail [efisio.mereu@tiscali.it](mailto:efisio.mereu@tiscali.it)

Dott.ssa Cristina Bachis, Via Nazionale 199, Sant’Antioco – Tel 0781.1892145, mail [cb@bachis.it](mailto:cb@bachis.it)

Cagliari, 30 settembre 2024

