

PROPOSTA DI ACQUISTO IRREVOCABILE

Spett.le

Dott. Giancarlo Intilangelo

Esperto della Composizione Negoziata

Procedura INEG_0000006150

LUCCHI CARLA

HOTEL ATLAS DI LUCCHI CARLA & C. S.A.S

Oggetto: Proposta irrevocabile di acquisto del compendio alberghiero "HOTEL ATLAS"

1. Proponente

Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, residente in _____, in qualità di [persona fisica / legale rappresentante della società _____, con sede legale in _____, C.F./P.IVA _____,

formula la presente proposta irrevocabile di acquisto del compendio aziendale e immobiliare denominato "HOTEL ATLAS" sito in Cesenatico (FC), Viale Venezia n. 42.

2. Oggetto della proposta

La proposta ha ad oggetto l'acquisto congiunto e inscindibile di:

- Piena proprietà del 100% dell'immobile sito in Cesenatico (FC), Viale Venezia n. 42, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico, Foglio 15, Particella 72, Sub. 1, categoria D/2, immobile identificato nella destinazione di PUG come Q.5: Tessuti Turistici-Alberghieri (all'Art. 5.5.2, comma 4 del predetto articolo si elencano le destinazioni d'uso ammesse: **b1** Alberghi, centri benessere, Residenze Turistico-Alberghiere, Motel);
- l'azienda alberghiera nella sua interezza, comprensiva di avviamento, beni mobili e strumentali, arredi, impianti, attrezzature, licenze amministrative, autorizzazioni, segni distintivi, contratti in essere e banca dati della clientela.

3. Prezzo offerto

Il prezzo complessivo offerto per l'acquisto dell'appartamento è di **Euro** _____,00 (_____/00) oltre oneri fiscali di legge e spese della procedura.

IMPORTANTE: Il prezzo offerto deve essere pari o superiore a Euro 1.050.000,00 (unmilione cinquantamila/00), che costituisce l'offerta minima accettabile.

Il pagamento del prezzo avverrà come segue:

- Euro **50.000,00 (cinquantamila/00)** a titolo di cauzione, da versarsi secondo le modalità indicate nell'Avviso di Raccolta Offerte (bonifico bancario su IBAN IT16D0326804607052737800861 intestato a Gruppo Edicom SpA, con causale "Cauzione offerta Hotel Atlas - [NOMINATIVO OFFERENTE]");
- il saldo di Euro _____,00[**IMPORTO SALDO**] sarà corrisposto al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita (rogito), mediante assegni circolari non trasferibili o bonifico bancario irrevocabile a favore della parte venditrice.

Il pagamento del saldo avverrà contestualmente al trasferimento della piena proprietà del compendio, libera da vincoli, gravami e pesi di qualunque natura.

4. Cauzione

A conferma della serietà dell'impegno assunto, il proponente verserà la cauzione di **Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)** mediante bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente:

Intestatario: Gruppo Edicom SpA

IBAN: IT16D0326804607052737800861

Causale: "Cauzione offerta Hotel Atlas - [NOMINATIVO OFFERENTE]"

All'avverarsi delle condizioni sospensive di cui al successivo art. 5, la cauzione sarà trattenuta come caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. In caso di mancata aggiudicazione o di mancato avveramento delle condizioni sospensive, la cauzione sarà restituita senza interessi.

5. Condizioni sospensive

La presente proposta è subordinata a:

- il raggiungimento di accordi con i creditori nell'ambito della Composizione Negoziata della Crisi ex artt. 12 ss. CCII, che consentano il trasferimento del compendio libero da pesi, gravami, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli;
- l'ottenimento dell'autorizzazione del Giudice designato ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), CCII con esclusione della responsabilità solidale dell'acquirente ex art. 2560 c.c.

In alternativa a quanto previsto alle lettere a) e b), nell'ipotesi in cui la CNC non si concluda positivamente con accordi, la presente proposta potrà essere utilizzata e trovare esecuzione nell'ambito di una procedura di concordato semplificato ex art. 25-sexies CCII, nei termini stabiliti dal Tribunale competente.

In caso di esito negativo motivato anche di una sola delle condizioni, il proponente potrà recedere senza penali, con restituzione immediata e integrale della cauzione.

6. Obblighi della parte venditrice sino al Rogito

La parte venditrice si impegna:

- a conservare il compendio nello stato di fatto in cui si trova, salvo il naturale deterioramento, mantenendo condizioni, efficienza e valore del compendio;
- a non stipulare nuovi contratti o assumere obbligazioni ulteriori non strettamente necessarie all'ordinaria operatività;
- a non cedere, vincolare o locare beni dell'azienda o dell'immobile;
- a non modificare la consistenza o destinazione dei beni che dovrà restare con l'attuale destinazione d'uso indicata al precedente art. 2 (destinazione di PUG Q.5: Tessuti Turistici-Alberghieri con destinazioni d'uso ammesse: **b1** Alberghi, centri benessere, Residenze Turistico-Alberghiere, Motel).

Qualsiasi violazione comporterà diritto del proponente al recesso con restituzione immediata della cauzione e risarcimento del danno.

7. Garanzie sulla situazione debitoria e sui contratti

La parte venditrice garantisce che:

- alla data del Rogito tutti i debiti, pendenze, contributi non versati, imposte, utenze, canoni, crediti di lavoro, debiti verso fornitori o altre passività riferibili a periodi antecedenti saranno stati oggetto di definizione attraverso idonee procedure volte ad estinguere ogni pendenza;
- eventuali debiti o oneri scoperti dopo il Rogito e relativi a periodi precedenti resteranno integralmente a carico della parte venditrice;
- l'azienda sarà trasferita libera da contratti/vincoli negoziali, salvo quelli espressamente comunicati e accettati per iscritto dal proponente; tutti gli altri contratti pendenti dovranno essere cessati o gestiti dalla venditrice senza oneri per l'acquirente.

8. Garanzie sulle licenze e autorizzazioni amministrative

La parte venditrice garantisce che alla data del Rogito tutte le licenze alberghiere, ricettive, sanitarie, edilizie, comunali saranno valide, in regola e pienamente trasferibili.

In caso contrario, il proponente potrà recedere con integrale restituzione della cauzione.

9. Presa d'atto dell'affitto d'azienda

Il proponente prende atto che l'azienda alberghiera risulta attualmente oggetto di contratto di affitto d'azienda alla BEACH WAVES S.R.L. (C.F. 04786400400) con contratto del 26/02/2025 e scadenza al 30/09/2027.

Si prende inoltre atto che la società affittuaria (BEACH WAVES S.R.L.) ha formalizzato la propria disponibilità alla restituzione anticipata dell'azienda alberghiera alla data del 31/10/2026, nel caso di positiva definizione della procedura di Composizione Negoziata della Crisi promossa da LUCCHI CARLA e HOTEL ATLAS S.A.S..

10. Procedure di competitività ex art. 22, comma 1, lett. d) CCII

Il Proponente dichiara di essere pienamente consapevole che, ai fini della richiesta di autorizzazione al Tribunale ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d), del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (D.Lgs. 14/2019), la presente proposta irrevocabile potrà essere assoggettata alle procedure competitive previste dalla medesima disposizione, finalizzate ad assicurare adeguate forme di pubblicità, trasparenza e comparazione delle offerte aventi ad oggetto la cessione dell'azienda, di suoi rami e/o dell'immobile.

Il Proponente accetta pertanto che la presente proposta sia sottoposta, unitamente ad eventuali ulteriori offerte che dovessero pervenire, alle modalità di pubblicità, selezione e valutazione stabilite dal Tribunale, dall'Esperto della composizione negoziata e dalla prassi applicativa della procedura, impegnandosi a mantenerla ferma, valida ed efficace sino alla conclusione delle procedure competitive e della relativa fase di selezione.

Resta in ogni caso salva la facoltà del Proponente di aggiornare, integrare o migliorare la presente proposta, anche mediante rilanci economici o modifiche migliorative delle condizioni offerte, qualora ciò si renda necessario o opportuno in esito allo svolgimento delle procedure competitive, ferma restando la serietà, attualità e vincolatività della proposta originaria sino alla loro conclusione.

Il Proponente dichiara altresì di accettare sin d'ora che i costi connessi all'attivazione e allo svolgimento delle procedure competitive — ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i costi di pubblicità, le commissioni del Commissionario e/o di gestione della vendita — siano posti a proprio carico unicamente nell'ipotesi di aggiudicazione e conclusione positiva della procedura in suo favore, restando esclusa ogni obbligazione in tal senso in caso di esito diverso.

11. Validità e irrevocabilità della proposta

La presente proposta è irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 c.c. fino al **30 settembre 2026**, termine entro il quale le parti dovranno perfezionare l'atto definitivo di compravendita, salvo proroga concordata.

Decorso tale termine senza che sia intervenuta accettazione, la proposta perderà ogni efficacia e la cauzione sarà restituita al proponente senza interessi né rivalutazione.

12. Spese e imposte

Tutte le spese notarili, tributi, imposte (IVA o imposta di registro secondo le aliquote di legge) e oneri relativi al preliminare, al trasferimento della proprietà e successiva cancellazione dei gravami saranno a carico del proponente.

Sono altresì a carico del proponente aggiudicatario le commissioni del Commissionario Gruppo Edicom SpA, così come indicate nell'Avviso di vendita.

13. Foro competente

Per ogni controversia relativa alla presente proposta sarà competente in via esclusiva il Foro di Forlì.

Luogo e data: _____, _____ / _____ / 2026

Il Proponente:

[NOME E COGNOME / DENOMINAZIONE SOCIALE]

(firma leggibile)

Allegati obbligatori:

- Documento di identità in corso di validità del sottoscrittore
- Codice fiscale del sottoscrittore
- [Se società] Visura camerale aggiornata (non anteriore a 30 giorni)
- [Se in nome e per conto] Procura notarile o atto conferimento poteri
- Ricevuta versamento cauzione (bonifico bancario)