

ISTANZA N. 124
03/06/2024

Descrizione: Avviso di vendita mobiliare ed immobiliare a mezzo
commissionario - VI esperimento - Avvio 9 settembre
2024

Procedura: HOTEL RESIDENCE GIADA S.A.S. di Salvatore
Patea e del socio Salvatore Patea 26/2019 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott. Emmanuele Agostini

Curatore: Dott. Luigi Labonia



TRIBUNALE DI CROTONE
Ufficio Procedure Concorsuali
Fallimento n. 26/2019

Il sottoscritto dott. Luigi Labonia, nella qualità di curatore del fallimento n. **26.2019**,

- visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita competitiva a mezzo soggetto specializzato Edicom Servizi S.r.l. emesso in data 31.05.2024 dal G.D. Dott. Emmanuele Agostini;
- visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

RENDE NOTO

che a partire **dal dì 09 SETTEMBRE 2024 alle ore 12:00** e sino al **16 SETTEMBRE 2024 alle ore 12.00** si procederà alla vendita tramite gara competitiva telematica, a mezzo del predetto soggetto specializzato Edicom Servizi S.r.l., accessibile dal portale www.doauction.it, dei seguenti beni:

➤ **LOTTO UNICO di beni mobili:**

- n. 8 comodini di colore azzurro;
- n. 25 pedane con mobili smontati ed imballati;
- n.1 pedana contenente n. 11 spalliere colore bianco;
- n. 1 pedana contenente n. 3 porta valigie color noce;
- n. 1 pedana contenente pezzi di armadio a 4 ante smontati;
- n. 2 pedana contenente armadi a tre ante smontati;
- n. 1 pedana contenente quattro porta-valigie colore azzurro;
- n.1 pedana contenente 8 panche di colore azzurro;
- n. 1 pedana contenente n. 11 specchiere color argento;
- n. 37 scatole contenenti accessori per montaggio mobili;
- n. 1 pedana contenente n. 11 specchiere color bianco;
- n. 59 scatole contenenti cornici di colore bianco;
- n. 26 scatole contenenti cornici di colore argento;
- n. 17 pannelli per mobili di colore verde chiaro;
- n. 1 pedana contenente armadi a tre ante smontati;
- n. 1 pedana contenente 10 specchiere colore bianco;
- n. 1 pedana con quattro panche;
- n. 1 pedana contenente pezzi d'armadio a tre ante smontati;
- n. 1 pedana contenente 10 specchiere color argento;
- n. 1 pedana contenente n. 6 comodini color noce;
- n. 1 pedana contenente n. 1 settimino color noce;
- n. 1 pedana contenente n. 40 piani per tavolo da ristorante verde chiaro;
- n.1 pedana contenente 8 specchiere color argento;
- n. 1 pedana contenente 10 specchiere color argento;
- n. 18 cassettiere in legno color azzurro;
- n. 12 confezioni di cornici in legno color panna;
- n. 30 comodini in legno color azzurro;
- n. 24 comodini in legno color legno;
- n. 41 cassettiere color noce;
- n. 6 cassettiere color azzurro;
- n. 34 panche color noce;
- n. 18 panche color azzurro;
- n. 11 settimanini color azzurro;
- n. 28 settimanini color noce;
- n. 30 porta-valigie color azzurro;



- n. 44 porta-valigie colore noce;
- n. 16 comodini color azzurro;
- n. 52 comodini color noce.

Prezzo base: € 92.813,00 (euro novantaduemilaottocentotredici/00)

Offerta minima efficace: € 69.609,00 (euro sessantanovemilaseicentonove/00)

Offerte in aumento non inferiori a: € 3.713,00 (euro tremilasettecentotredici/00)

➤ **LOTTO N. 1:**

“Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo con discrete finiture, composto da n. 85 camere residenziali di varia tipologia, per complessivi 12.170 mq circa, posti al piano seminterrato, piano terra, primo piano e secondo piano, munito di area cucine, sala ristorante - ricevimenti, centro benessere e sala congressi (allo stato rustico), piscina con impianto filtrazione in cattivo stato di manutenzione, area relax bordo piscina con verde attrezzato, parcheggi, cabina elettrica, impianti clima, antincendio ed elettrico (in fase di ultimazione), sistema antisonoro, sito in Isola di Capo Rizzuto (Crotona) frazione Le Castella, Via Duomo.

Identificato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 39, p.lla 1139, sub 1, categ. F/3, Piano S1-T - 1-2, con relativa corte comune circostante, identificata nel Catasto Terreni con le p.lle 1140, 1141, 1142, 1143, 1144 (ex p.lle 968 e 969).

Stato di occupazione: libero.

Si precisa che nell'intera consistenza immobiliare rimangono compresi:

- n. 18 parcheggi scoperti posti sul lato sud (ex p.lla 1145, ora compresa in p.lla 1139);
- n. 28 parcheggi scoperti posti sul lato ovest (p.lle 1141 e 1143).”

Prezzo base: € 1.054.688,00 (euro un milione cinquantaquattromilaseicentottantotto/00)

Offerta minima efficace: € 791.016,00 (euro settecentonovantunimilasedici/00)

Offerte in aumento non inferiori a: € 42.188,00 (euro quarantaduemilacentottantotto/00)

➤ **LOTTO N. 2:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di locale seminterrato con accesso dal Residence "San Francesco" sito in Isola di Capo Rizzuto, Loc. Le Castella, Via Duomo, identificato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 39, p.lla 913, sub 20, e p.lla 985, sub 25, categ. D/6, piano S1.

Il bene immobile risulta così suddiviso: - ingresso corridoio di circa mq 130; - disimpegno di circa mq 28; - palestra mq 132 con annessi WC, spogliatoi e docce; - n.2 locali deposito, uno di circa mq 28 e l'altro mq 32; - un ripostiglio di circa mq 8; - un ambulatorio medico di circa mq 40 con annessi WC.”

Prezzo base: € 56.953,00 (euro cinquataseimilanovecentocinquante/00)

Offerta minima efficace: € 42.715,00 (euro quarantaduemilasettecentoquindici/00)

Offerte in aumento non inferiori a: € 2.278,00 (euro duemiladuecentosettantotto/00)

➤ **LOTTO N. 3:**

diritti pari a 1/7 della piena proprietà dei seguenti fondi di natura agricola, ricadenti in agro del Comune di Isola di Capo Rizzuto alla località Brasolo, in prossimità della Strada Provinciale n. 43, così distinto in Catasto Terreni al foglio di mappa 38, particelle 274; 276; 284; 294; 297 (identificativo della strada), 5 (identificativo di fabbricato rurale); 272; 275; 277; 278; 279; 280; 282; 283; 286; 287; 288; 289; 290; 291; 292; 293; 295; 298; 1175; 2440; nonché al foglio 39 p.la 219.

Il lotto comprende altresì diritti di proprietà piena pari a 1/7 di un'abitazione di tipo economico, identificata in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 38, p.la 1132, sub 5, categ. A/3.

Prezzo base: € 7.425,00 (euro settemilaquattrocentoventicinque/00)

Offerta minima efficace: € 5.569,00 (euro cinquemilacinquecentosessantanove/00)

Offerte in aumento non inferiori a: € 297,00 (euro duecentonovantasette /00)

➤ **LOTTO N.4:**

diritti pari a 1/7 della piena proprietà di fabbricato abusivo in agro del comune di Isola Capo Rizzuto, Loc. Brasolo, posto lungo la Strada Provinciale n. 43; identificato nel N.C.E.U. del Comune di Isola di Capo



Rizzuto al foglio di mappa n. 38, p.lla 1120, sub 4, Categ. C/2, p.t.; p.lla 1120, sub 5, Categ. A/3, p.t. e p.lla 1120, sub. 6, categ. A/3, p.t.

Prezzo base: € 7.172,00 (euro settemilacentosettantadue/00)

Offerta minima efficace: € 5.379,00 (euro cinquemilatrecentosettantanove/00)

Offerte in aumento non inferiori a: €287,00 (euro duecentoottantasette/00)

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, visti e piaciuti senza pertanto alcuna garanzia sulla sua funzionalità o possibilità di recesso da parte dell'acquirente insoddisfatto; pertanto, la visione diretta dei lotti è fortemente consigliata.

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

che si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.it mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Gli offerenti abilitati potranno formulare direttamente offerte al rialzo entro il termine prestabilito per ciascun esperimento di vendita.

E, precisamente:

- chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome ed una password, che costituiranno le credenziali (*strettamente personali e non cedibili a terzi*) con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;
- le offerte di acquisto dei lotti in asta dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;
- il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi **dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile** riportante tutti i riferimenti della società nonché del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere inviata a mezzo raccomandata a/r o via Pec: commissionario.edicom@pec.it già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna.
Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.
In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissario;
- il commissionario e la curatela forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni;



Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una **cauzione pari al 10%** del prezzo offerto da versarsi sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa; Il bonifico dovrà contenere nella causale: RGF ___ Lotto___ Tribunale _____ e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara. in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara.

In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.

Il prezzo offerto non potrà comunque essere inferiore, a pena di inefficacia, all'importo dell'offerta minima indicato nella scheda informativa di ciascun lotto di interesse.

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

Qualora la curatela, all'esito della gara telematica e comunque non oltre il termine di 10gg. dagli adempimenti di cui all'art ex art. 107 comma 5 L.F., dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura valuteranno l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;

All'esito della gara telematica il commissionario Edicom Servizi metterà a disposizione del curatore, sulla piattaforma dedicata, la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

In ordine alle condizioni di vendita:

grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente (richiedendo al curatore quella eventualmente non resa pubblica on line). Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario con l'assistenza e sotto la supervisione della curatela fallimentare o del professionista delegato all'uopo incaricato.

La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato, o con atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); con decreto ex art. 108, comma 2, L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

Le perizie di stima, richiamate nella presente ordinanza, saranno pubblicate e visionabili sui siti: www.doauction.it, www.asteanunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, e sul sito www.tribunale.crotone.it.



La procedura competitiva verrà pubblicizzata altresì sul portale ministeriale delle vendite pubbliche. Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali riportate sul portale www.doauction.it e nella scheda di dettaglio del lotto di interesse.

COMPENSI RICONOSCIUTI AL COMMISSIONARIO

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura (*fatta eccezione per i servizi pubblicitari a pagamento*).

Nel solo caso di asta aggiudicata il soggetto specializzato applicherà una commissione in percentuale sul prezzo dei singoli beni venduti che sarà posta a carico dell'acquirente aggiudicatario e sarà versata direttamente alla stessa Edicom Servizi S.r.l. secondo il seguente schema:

- **BENI MOBILI:** 7% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino ad € 50.000; 5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da € 50.001 a € 100.000; 2,6% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da € 100.001 a € 500.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da € 500.001 in su;
- **BENI MOBILI REGISTRATI:** 6,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino ad € 50.000; 4,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da € 50.001 a € 100.000; 2,6% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da € 100.001 a € 500.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da € 500.001 in su;
- **BENI IMMOBILI:** 2,6% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione fino a € 250.000; 1,5% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da € 250.001 a € 500.000; 1,0% oltre I.V.A. su valori di aggiudicazione da € 500.001 in su.

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

Il versamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato dal vincitore della gara **entro e non oltre il termine di 120gg. (o diverso termine concesso)** dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva; **l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni di vendita ex art. 108 comma 1 L.F.; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorsi 10gg. dagli adempimenti di cui all'art. 107 comma 5 L.F.**

La curatela, dandone comunicazioni alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario (*in tale ipotesi il commissionario tratterrà i propri compensi di vendita dalle somme detenute a titolo di cauzione versando il residuo alla curatela*).

In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul libretto o sul conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza) al netto dei propri onorari (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita);

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al commissionario) e poi al residuo prezzo, a pena di decadenza dell'aggiudicatario quand'anche sia stato versato il saldo del prezzo;



Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria, voltura catastale, bolli e altro, eventuali costi notarili) sono interamente a carico dell'acquirente, e saranno versate direttamente dall'aggiudicatario definitivo alla curatela sul conto corrente intestato alla procedura, secondo le modalità ed entro il termine che verrà comunicato dal curatore direttamente all'aggiudicatario.

Solo all'esito degli adempimenti precedenti e del pagamento delle spese tutte sopra potrà procedersi all'emissione del decreto di trasferimento o se diversamente stabilito dagli organi della procedura al trasferimento mediante atto notarile.

In ogni caso, non verranno considerati come invalidanti alla gara gli eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante ecc.

Per qualsiasi ulteriore informazione e documentazione, contattare la Curatela Fallimentare:

Tel./Fax. 0962/27616 - 0962/937710

Mail: luigilabonia@me.com

PEC: f26.2019crotone@pecfallimenti.it

Crotone, 03/06/2024

Il Curatore fallimentare
dott. Luigi Labonia

