

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO FALLIMENTI

Fall 19-19 R.G.

Giudice Delegato: D.ssa GIULIA OREFICE

Curatore: Avv. ELEONORA GRECO

Il sottoscritto Avv. Eleonora Greco in qualità di curatore del Fallimento 19/19 RG, vista l'autorizzazione del 11.10.2024 del G.D.

AVVISA

Che dal **30.10.24 ore 09.00**, sino al **14.11.24, ore 12.00**, si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom Spa., del seguente bene:

I

DESCRIZIONE BENE E CLAUSOLE VENDITA

LOTTO 1: Complesso aziendale con destinazione turistico-alberghiera ubicato nel Comune di Pizzo (Vibo Valentia), Via Riviera Prangi, Contrada Piedigrotta, senza numero civico, contraddistinto dalla ditta "**GRAND HOTEL ESPERIA**", includente:

1) un complesso immobiliare formato da un fabbricato adibito ad albergo e da una piscina, un giardino e un parcheggio in relazione di accessorietà rispetto a tale fabbricato.

Il fabbricato adibito ad albergo è composto da tre elevazioni fuori terra oltre solarium ed è dotato di tre ascensori e di tre corpi scala, di cui uno di servizio.

Al piano terreno vi sono la hall, la direzione, il bar, la sala cerimonie, la sala ristorante, la cucina, servizi per il personale e servizi per gli ospiti, oltre ad un locale tecnico.

Al primo piano vi sono trentadue camere, matrimoniali, doppie e triple, con bagno incluso e veranda solarium.

Al secondo piano vi sono trentadue camere, matrimoniali, doppie e triple, con bagno incluso e veranda solarium.

Ogni camera è dotata di impianto telefonico, impianto tv satellitare e collegamento a internet wi-fi.

All'esterno vi è un portico praticabile per i tre lati del fabbricato.

Poco distante dal fabbricato è ubicata la piscina. Il manufatto, di forma tondeggiante irregolare, è realizzato a struttura interrata in cemento armato con uno specchio d'acqua di metri quadrati 400 (quattrocento) circa, completo di ogni accessorio. L'area a servizio della piscina ospita un chiosco-bar con servizi igienici realizzato interamente in muratura, della superficie di metri quadrati 45 (quarantacinque), con soprastante tetto in struttura leggera. Il solarium della piscina è pavimentato in betonelle per esterni con trattamento antiscivolo. L'intera area della piscina occupa una superficie di metri quadrati 1.200 (milleduecento).

L'area perimetrale alla struttura è caratterizzata dalla presenza di molteplici piante che coprono una superficie di circa metri quadrati 4.500 (quattromilacinquecento), di cui una parte, estesa metri quadrati 1.000 (mille) circa, ospita un parcheggio selciato da un battuto di asfalto binder.

Il fabbricato adibito ad albergo è dotato altresì di:

- impianto di condizionamento centralizzato con condizionatori a pompa di calore con la combinazione di riscaldamento e di raffrescamento;
- impianto elettrico a norma;
- impianto acustico a norma;
- impianto antincendio a norma;
- impianto di telefonia, wi-fi e dati a cablaggio comprensivi di apparati attivi;
- rete idrica e fognaria.

A nord l'accesso al complesso immobiliare avviene tramite una strada privata suddivisa in due tratti, dei quali il primo è interno al complesso immobiliare e il secondo, esteso metri quadrati 500 (cinquecento) circa, si snoda sui suoli identificati nel Catasto terreni del Comune di Pizzo al foglio 19 dalle particelle n. 632, n. 1596 e n. 1598, di proprietà di.... omissis...., ed è gravato da servitù di passaggio pedonale e veicolare stabilitesi per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 cod. civ., a favore del complesso immobiliare medesimo.

A sud l'accesso al complesso immobiliare avviene tramite una strada privata interna ad esso, idonea a soddisfarne le esigenze, a condizione che venga effettuata un'adeguata e necessaria manutenzione ordinaria del manto bituminoso ed una pulizia dell'area.

- 2) I beni mobili strumentali, le attrezzature, il mobilio e gli accessori risultanti dal verbale d'inventario depositato in cancelleria fallimentare il 9 gennaio 2020, nonché tutti i macchinari immobilizzati, gli impianti e quant'altro necessario all'esercizio dell'attività ricettiva alberghiera come descritti ed indicati nella perizia del Dott. Nicola Vittorio Limardo ed Arch. Paola Baldo. Gli elementi di cui al punto 2) appartengono alla concedente a titolo di proprietà.

La porzione maggiore del complesso immobiliare di cui al punto 1) appartiene alla concedente a titolo di proprietà e viene messa in vendita con il presente avviso al prezzo base sottoindicato.

Essa è individuabile nel Catasto dei fabbricati del Comune di Pizzo, in testa alla concedente, al foglio 19, particella n. 1260, subalterno 1, Contrada Prangi snc, piani T-1-2-3, categoria D/2, rendita euro 36.770,00.

La porzione minore del complesso immobiliare di cui al punto 1), costituita da un tratto della piscina, dal solarium e dalle aiuole adiacenti al solarium appartiene alla concedente a titolo di diritto personale di godimento, in forza del contratto di comodato per la durata di anni 30 (trenta), stipulato dalla società, poi fallita, con i sigg. ... omissis..., proprietari della porzione medesima, mediante la scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio Pasquale Faccioli, già di Vibo Valentia, in data 21 maggio 2002, repertorio n. 55155, registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Vibo Valentia, il 28 maggio 2002 al n. 147, serie 2.

La predetta porzione minore del complesso immobiliare è rappresentata graficamente nella perizia in atti e riportata in Catasto fabbricati del Comune di Pizzo al Foglio di mappa 19 particella 1597 sub 1, Contrada Prangi snc, piano S1-T, categoria D/2, rendita catastale euro 1.602,00.

Mediante la scrittura privata in data 26 febbraio 2020, agli atti della procedura fallimentare, i comodanti, ai sensi dell'art. 1804, comma 2, cod. civ., hanno prestato il loro consenso a che la predetta porzione minore del complesso immobiliare di cui al punto 1), costituente un bene essenziale all'organizzazione aziendale, venisse venduta unitamente al bene principale al termine della procedura di vendita de qua PER LA SOMMA ULTERIORE DI EURO 60.000,00 OLTRE SPESE DI TRASFERIMENTO COLLEGATE nei termini specificati oltre.

La strada di accesso pedonale al mare, interna al complesso immobiliare, consente di raggiungere il sottopasso alla strada statale 18, posto sul confine tra la porzione maggiore del complesso immobiliare e il menzionato suolo identificato nel Catasto terreni del Comune di Pizzo dalla particella n. 1598 del foglio 19, nonché i suoli identificati nel Catasto terreni del Comune di Pizzo dalle particelle n. 141 e n. 142 del foglio 19, di proprietà di terzi.

Si precisa pertanto che chi intende acquistare il lotto 1) si obbligherà con il deposito dell'offerta di acquisto ad acquistare anche tale porzione minore di proprietà di terzi per la somma di euro 60.000,00 oltre spese collegate al trasferimento della stessa nei termini e modi indicati successivamente nell'avviso.

PREZZO BASE EURO 1.200.000,00 OLTRE IVA SE DOVUTA, SPESE DI TRASFERIMENTO E PREZZO E SPESE PER L'ACQUISTO DELLA PORZIONE MINORE.

OFFERTA MINIMA EURO 1.200.000,00

Cauzione 10% del prezzo proposto.

Scatti minimi in caso di gara euro 30.000,00

II

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI DI CUI SOPRA

Nella relazione di stima redatta dal Geom. Achille Sganga per il lotto n. 1) è detto che:

“L'intero compendio immobiliare denominato Hotel Esperia, è stato progettato, realizzato, ristrutturato e collaudato con il rilascio delle seguenti licenze, autorizzazioni, concessioni e permessi edilizi:

- *Rettifica autorizzazione n° 85 del 30/05/2002 con altra autorizzazione nr. 87 del 3 giugno 2002 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della struttura alberghiera.*
- *Concessione edilizia nr. 353 del 24/06/2004 comune di Pizzo per la realizzazione di una struttura turistica- alberghiera produttiva in variante al PRG su di un terreno individuato al fg. 19 mappale 7/45/57/261/632/634/638/686/697.*
- *Autorizzazione nr 85 del 30/05/2002 per l'esecuzione dei lavori edili di urbanizzazione primaria della struttura turistica alberghiera.*
- *Dia del 25/07/2007 con prot. nr. 15567 relativa alla realizzazione di vasche interrato per accumulo e ricovero macchinari piscina.*
- *Permesso di costruire in sanatoria nr. 510 del 24/05/2007 per la realizzazione di una struttura produttiva turistico-alberghiera. e in particolare nella non realizzazione del piano interrato e nella diversa realizzazione dello spessore dei solai. e in variazione non essenziali ai fini volumetrici e comunque rientranti nella volumetria autorizzate con ce nr. 353/04.*
- *Permesso di costruire nr 29 del 9/5/2008 pratica 805/04 riguardanti le opere in variante relative al i lotto funzionale che comprendono modifiche alla sistemazione esterna dell'area e delle opere di urbanizzazione primaria funzionali al 1 lotto, la realizzazione di un chiosco-bar al servizio della piscina, piccole variazioni distributive interne all'albergo e la realizzazione della cabina elettrica linea mt/bt e delle vasche interrato, nonché' la riduzione della volumetria relativa alle residenze turistico alberghiere.*
- *Dia prot. 1133 del 15/05/06 relativa ad opere in corso d'opera.*
- *Certificato di collaudo statico per la costruzione di vasche interrato per accumulo acque e ricovero macchinari nella struttura turistico-ricettiva-alberghiera.*
- *Certificato di collaudo statico della costruzione di una struttura turistica ricettiva alberghiera in località Piedigrotta nel Comune di Pizzo -legge 5/11/71 nr° 186 –art 7 – prot. 2339 del 26-07-07 servizio tecnico di Vibo Valentia dp LL.PP. ed acque - Regione Calabria –*

- *Relazione a struttura ultimata della costruzione di una struttura turistica ricettiva alberghiera in località Piedigrotta nel comune di Pizzo, art 7 – prot. 2892 del 20-06-07 servizio tecnico di Vibo Valentia dp ll.pp. ed acque - Regione Calabria –*
- *Certificato di conformità delle strutture art. 28 legge 2/2/1974, nr. 64 prot. 2715 del 23-10-2007 della costruzione di una struttura turistica ricettiva Alberghiera in località Piedigrotta nel comune di Pizzo, servizio tecnico di Vibo Valentia dp ll.pp. ed acque - Regione Calabria –*
- *Certificazione APE: certificazione prestazione energetica globale del fabbricato Hotel Esperia in Pizzo rg. 67/2018 del 15/05/2019.*
- *Dichiarazione di conformità a regola d'arte dell'08/02/2008 in edificio pubblico adibito a struttura alberghiera dell'impianto di centrale termica – impresa Procopio Domenico di Siderno -.*
- *Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte ditta Asturo Francesco del 28/05/2007. progettista e direttore lavori ing. Mario Mirabito.*
- *Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario a regola d'arte ditta Prochilo Domenico del 8/02/2008.*
- *Dichiarazione di conformità dell'impianto idrante a muro a regola d'arte ditta Manfredi Mario snc del 1/04/2008.*
- *Certificato di agibilità del 25/06/2008 prot. 1415 della struttura produttiva turistico ricettiva in loc. Prangi insistente su fg. 19 p.lla mappale nr. 7-45-57-261-632-634-638-687-697.*
- *Nulla osta paesaggistico ambientale per la costruzione di una struttura turistico-alberghiera in località Prangi –variante in corso d'opera – prot. 696 del 18 marzo 2008.*
- *Certificato di prevenzione incendi rilasciato alla Piedigrotta srl pratica nr. 3890 prot. 1098 del 18/01/2010 –dal ministero dell'interno.*
- *Delibera di consiglio comunale nr. 59 del 29/11/2001 di approvazione progetto di realizzazione di una struttura alberghiera in località Prangi – [REDACTED].*
- *Dia per lavori di arginatura e copertura di un corso di acqua con messa a dimora di tubi in pvc e/o cls del diametro di 100 tra le p.lle 17/51/680/699/686 fg. 19 del 26/07/2004.*
- *Certificato notarile (dott. Pasquale Faccioli) del 24/05/2002 – fg. 19 p.lla 894.*
- *Certificato di destinazione urbanistica prot. 13456 del 19 novembre 1990 - foglio 19 p.lla 260/261/143/7.*
- *Denuncia ai sensi della L.R. nr.7 del 27/04/1998 e smi dell'arch. Maria Vittoria Vizzari per lavori di costruzione vasche interrato per accumulo acque e ricovero macchinari della piscina (genio civile).*
- *Certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in località Prangi del comune di Pizzo censito catastalmente al foglio 19 p.lla 894 e datato 1206/2019.*
- *Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte relativo alla sala macchine della piscina con esito positivo – rilasciato dalla ditta Asturi Domenico.*
- *Contratto per la somministrazione di acqua potabile alla struttura hotel esperia del 23/08/2007.*
- *Autorizzazione allaccio rete fognaria n4/af del 12/09/2006.*
- *Certificato di collaudo statico per la costruzione di vasche interrato per accumulo di acque e ricovero macchinari nella struttura turistico-ricettiva-alberghiera prot. 2641 del 2 settembre 2008.*
- *Relazione a struttura ultimata ex genio civile pratica sismica nr. 030819/2003 - variante nr 2599/06 – costruzione di una struttura ricettiva alberghiera realizzata nel comune di Pizzo – località Piedigrotta - 20/06/2007 –*
- *Messa in esercizio di ascensore e montacarichi n° 22 n. 74047 otis – ditta Asturi Francesco di Pizzo. aggiornamento visure ipo-catastali degli immobili censiti al fg. 19 p.lla 1260 e 894 del comune di pizzo.*

- *Certificato dell'avvenuto accatastamento del complesso alberghiero, tipo mappale nr. 96123/2007 e protocollo catasto fabbricati nr vv0124194 dati catastali: fg. 19 p.lla 1260 – cat. D/2 –pt-1°-2°-3°.*
- *Collaudo statico piscina dell'Hotel nr. Prot. 368203 del 24/10/2019 (Coadiutore ing. Domenico Suppa).*
- *Relazione struttura ultimata della piscina nr. Prot. 332640 del 26/09/2019(Coadiutore Arch. Daniela Pata).*
- *Accatastamento piscina dell'Hotel rientrante nella p.lla 1260 e al catasto fabbricato della parte insistente su altro terreno non pignorato censito al foglio 19 p.lla 638/b. da accorpate successivamente mediante frazionamento e accensione invertita (art. 938) al lotto originario da parte dell'acquirente con calcolo di spese vive a parte quantificate dal ctu. (Geom. Achille G. Sganga).*
- *Certificato di Agibilità piscina hotel richiesto in data 13/11/2019 prot. 23680 (Geom. Achille G. Sganga)*
- *Deposito del frazionamento presso il Comune di Pizzo del 05/11/2019 nr° 23047 (Geom. Achille G. Sganga).*
- *Certificato dell'avvenuto accatastamento del complesso alberghiero, tipo mappale nr. 36411 e protocollo catasto fabbricati nr VV36689 del 08/11/2019 dati catastali: fg. 19 p.lla 1260 sub.1 – cat. D/2 –pt-1°-2°-3°. (Geom. Achille G. Sganga)”.*

Ed ancora: Si è pervenuti pertanto ad ottenere il definitivo certificato di agibilità della piscina, del Chiosco-bar e servizi igienici dal Comune. Ciò a seguito della presentazione al Comune di Pizzo del sottoscritto, in qualità di Ctu incaricato dal giudice, di tutta la documentazione necessaria attestante le condizioni di sicurezza, collaudo statico, documentazione catastale, impianti, salubrità, conformità progettuale e statica in rispetto alla normativa vigente sopraelencati.

L'ufficio comunale preposto ha comunque ai sensi di legge 30 giorni di tempo per il controllo della documentazione, a partire dal deposito avvenuto il 13/11/2019.prot. 23680, e chiedere eventuali integrazioni che verranno se necessario puntualmente prodotte dal sottoscritto”.

- Nella perizia di stima integrativa del CTU geom. Achille Sganga del 20.10.2020, si dà atto che, su indicazione del Curatore Fallimentare ed in accordo con i terzi proprietari, si è proceduto successivamente al frazionamento delle particelle nr° 632, 1596 e 1598 del foglio 19.

- In particolare, le particelle derivate sono state accorpate alla particella nr° 1597 del foglio 19 come da mappale prot. 22078/2020. Al fine di agevolare la futura vendita del bene, mediante il modello catastale DOCFA si è proceduto alla soppressione della particella nr° 1597 (area urbana) ed è stata costituita la nuova particella nr° 1597 sub 1, categoria D/2, dichiarata porzione di UIU (Unità immobiliare unita) e unita di fatto con la particella 1260, sub 1 del foglio 19.

- Per dare un valore legale a norma di legge a tale UIU si è proceduto a variare, senza modifica degli identificativi, la particella nr° 1260, sub 1, cat. D/2; comunque dichiarata porzione di UIU (Unità immobiliare unita) e unita di fatto con la particella 1597, sub 1 del foglio 19.

- Si avvisa che “E’ in corso altresì la messa in sicurezza del confine retrostante l’Hotel essendo franata porzione della strada comunale soprastante. Le spese afferenti l’esecuzione dei lavori, che sono quasi ultimati, attualmente quantificati in euro 50.000,00 oltre oneri di sicurezza ed IVA rimangono a carico del fallimento.

- Gli eventuali ulteriori compensi e lavori che l’acquirente dovesse ritenere di dover fare o che sarà necessario fare dopo l’aggiudicazione restano a carico dell’acquirente stesso in tal modo esonerando il fallimento da ogni e qualunque ulteriore onere.

- Si fa presente che a causa della predetta frana è stata interrotta dal curatore temporaneamente la condotta esterna del gas che dovrà essere ripristinata non appena saranno ultimati i lavori, con oneri e spese a carico dell’aggiudicatario.

- E' in corso anche la verifica della vigenza della certificazione antincendio della struttura, l'iter per l'eventuale rinnovo e/o nuovo rilascio sarà a carico dell'acquirente con spese ed oneri a suo carico.

- Si fa altresì presente che rispetto a quanto risulta dalla perizia in atti le porte di quasi tutte le stanze risultano danneggiate e che tale circostanza è stata tenuta in considerazione per la determinazione dell'attuale prezzo di vendita. Inoltre, alcuni arredi e/o beni deperibili che sono danneggiati sono stati smaltiti pertanto potrebbe esserci qualche differenza rispetto a quelli inventariati di cui si è tenuto conto nella determinazione dell'attuale prezzo di vendita e pertanto, l'eventuale differenza e/o mancanza non incideranno ai fini della vendita restando fisso il prezzo di aggiudicazione.

- Nel presente avviso di vendita si fa espresso richiamo alle perizie di stima, quale parte integrante e sostanziale dello stesso avviso di vendita e che pertanto devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

- Le perizie devono essere consultate dall'acquirente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso. Possono essere consultate sui siti *internet* www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it e www.asteannunci.it, nonché sul *Portale delle Vendite Pubbliche*.

- Si fa presente che a norma dell'art. 46 DPR 06/06/2001 n. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare - a proprie esclusive spese - domanda di permesso in sanatoria.

- Il complesso aziendale non è affittato, non è funzionante ed è nella piena disponibilità del fallimento.

- La vendita avviene a corpo e non a misura **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e non è soggetta in quanto vendita forzata 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) anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.**

- **Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento, di ripristino ed adeguamento o messa a norma alle vigenti normative, anche in tema di sicurezza, prevenzione, infortunistica e tutela della salute, relativi ai beni costituenti il Ramo di azienda, sono integralmente a carico della società acquirente, senza alcun diritto di manleva o rivalsa o rimborso nei confronti della procedura fallimentare ivi comprese le eventuali vulture delle utenze e delle licenze e/o loro adeguamenti.**

- È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

- **Si avvisa ancora una volta che chi acquista il lotto n. 1) si obbliga ad acquistare, contestualmente al trasferimento del complesso aziendale anche la porzione immobiliare di proprietà di terzi aggregata al complesso aziendale riportate in catasto al Foglio di mappa 19 Particella 1597 sub 1 per la somma di euro 60.000,00 oltre spese collegate alla vendita.**

- **Tali somme sotto indicate dovranno essere versate nei termini della presente vendita coattiva unitamente al saldo e spese di aggiudicazione.**

- **Successivamente, al trasferimento, l'acquirente potrà procedere a proprie spese ed onere con l'eventuale fusione catastale tra la predetta porzione immobiliare ed il complesso aziendale.**

- Si precisa altresì che sempre in merito al lotto 1):

a) La società acquirente non succederà in tutti i contratti pertinenti al Ramo di azienda, privi di carattere personale, ma esclusivamente nei contratti di fornitura di acqua e di energia elettrica salvo che debbano essere stipulati ex novo perché il complesso aziendale è chiuso e non funzionante.

L'eventuale successione della società acquirente nei predetti contratti di fornitura non comporterà il subentro della medesima nei crediti e nei debiti relativi alle prestazioni già rese, crediti e debiti che resteranno rispettivamente a favore ed a carico della procedura fallimentare.

b) Si dà atto che non vi sono attualmente e non vi saranno alla data del trasferimento rapporti in essere con personale dipendente relativi al Ramo di azienda, nei quali debba subentrare la società acquirente, ai sensi dell'art. 2112 cod. civ.

c) Tutti gli eventuali crediti e tutti gli eventuali debiti relativi al Ramo di azienda, sorti prima della data odierna, non verranno trasferiti alla società acquirente e continueranno a competere ed a gravare esclusivamente sulla procedura fallimentare, la quale, pertanto, sarà l'unica legittimata ovvero obbligata, a seconda dei casi, a ricevere ovvero a pagare qualsiasi somma in relazione a, rispettivamente, i predetti crediti e debiti ed a compiere le attività necessarie od opportune per la loro gestione.

d) Ai sensi dell'art. 105, comma 4, della legge fallimentare, è esclusa la responsabilità della società acquirente per tutti gli eventuali debiti relativi al Ramo di azienda, sorti prima della data del trasferimento, anche se derivanti da contratti pertinenti al Ramo di azienda, ivi inclusi i contratti di lavoro subordinato, ed anche se pretesi o richiesti dopo la data medesima. Ciò in deroga a quanto previsto dall'art. 2560, comma 2, cod. civ.

III

MODALITA' ED AVVERTENZE

- 1** Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.com della durata sottoindicata;
- 2** Acquirente e prezzo finale saranno individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (gara asincrona a tempo);
- 3** In caso di offerte pervenute nei tre minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori tre minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (gara con prolungamento);
- 4** Ogni offerta sarà ritenuta valida ed efficace solo previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;
- 5** Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario, o se previsto mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate sul portale, sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa; Il bonifico dovrà contenere nella causale: Fall 19/19 TRIB. VV, il numero del Lotto e l'indicazione del Tribunale di Vibo Valentia e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello del termine della gara. In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;
- 6** Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

- 7 Qualora la curatela, entro 5 giorni dall'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 107 e 108 L.F., dovesse ricevere una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 25% del prezzo di aggiudicazione, con cauzione pari al 20% del prezzo offerto con indicazione del termine di versamento del saldo e spese di 60 giorni, il GD potrà valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento.
- Si precisa sin d'ora che nel caso in cui pervenga offerta migliorativa come sopra indicata e quest'ultima venga accolta dal Giudice Delegato, si aprirà un'eventuale gara solo tra l'offerente in aumento, l'aggiudicatario all'esito della vendita competitiva e gli eventuali offerenti che abbiano partecipato alla procedura competitiva purchè entro un termine indicato dal curatore nel successivo avviso di gara venga integrata la cauzione già versata. Chiunque non versi la cauzione integrativa non potrà partecipare alla gara; in tal modo, se nessuno versa la cauzione in aumento nel termine e modi indicati oltre l'offerente in aumento, quest'ultimo sarà dichiarato aggiudicatario all'esito della gara fissata.
- 8 All'esito della gara telematica il commissionario Edicom Spa comunicherà sulla pec della procedura concorsuale la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio e l'attestazione di avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

L'offerta telematica è irrevocabile e deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del curatore fallimentare;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, le modalità ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.
- l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici fiscali per la prima casa;
- la dichiarazione di avere letto l'avviso di vendita e la relazione di stima (consultabile sull'apposito sito internet) e di averne compreso il contenuto ed inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile e di accettare pienamente le condizioni di vendita e degli allegati che sono parte integrante ivi compreso il subentro nel contratto di locazione in corso (la cui visibilità sarà concessa previa sottoscrizione di patto di riservatezza);

- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per la vendita (art. 174 disp. att. c.p.c.) pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso Ufficio;

Dovrà inoltre essere allegato:

- la copia di valido documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- l'estratto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero;
- in caso di offerta presentata per conto e per nome di una società il certificato di vigenza rilasciato dalla competente Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato dal quale tra l'altro dovranno desumersi i poteri spettanti all'organo amministrativo e copia della partita IVA o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- la sottoscrizione dei genitori esercenti la potestà e l'autorizzazione del Giudice Tutelare ove l'offerente sia un minore;
- in caso di offerta fatta da un procuratore dovrà essere depositata la procura speciale autenticata ai sensi dell'art. 579 comma 2 c.p.c.;
- in caso di offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, l'offerta dovrà essere effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 579 comma 3 c.p.c. depositando la riserva di nomina.
- L'offerente dovrà pure indicare il codice iban sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore all'offerta minima indicata.
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

SI AVVERTE

- A.** Che ogni interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.com, 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 utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;
- B.** Che le offerte di acquisto dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato nell'ambito della scheda del lotto di 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 di interesse;

- C. Il partecipante all'asta, regolarmente registrato, che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti, riportante tutti i dati del rappresentante e del rappresentato nonché i riferimenti della procedura e del bene in vendita per il quale intende procedere. Detta procura dovrà essere recapitata presso la sede di Edicom Spa –Via Torre Belfredo n. 64, 30174 Mestre Venezia in orario di ufficio, oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via pec all'indirizzo 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. In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato saldo del prezzo entro i termini indicati. In ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- D. Che l'offerta validamente presentata perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. L'offerente, la cui offerta ha perso efficacia, può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;
- E. Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario Gruppo Edicom Spa all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di registrazione al portale www.doauction.com;
- F. Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario o assegno circolare, il commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico con addebito all'offerente di euro 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, dal termine della gara;
- G. Che degli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione al curatore fallimentare affinché informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositi in cancelleria la relativa documentazione;
- H. Che il pagamento del saldo del prezzo non potrà eccedere i 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione salvo quanto disposto al punto successivo; in mancanza, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa. Il Giudice Delegato, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 107 e 108 LF, secondo le modalità indicate dalla citata norma, potrà sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in mancanza, la vendita e l'aggiudicazione si intenderà perfezionata una volta decorso il termine di 5 giorni.
- I. Il saldo del prezzo dovrà essere versato tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato _____ al _____ fallimento _____ IBAN:
- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| I | T | 9 | 2 | M | 0 | 5 | 3 | 8 | 7 | 4 | 2 | 8 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 1 | 8 | 3 | 7 | 8 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
- J. Che grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissionario via pec o dal PVP; tuttavia, nessuna pretesa potrà essere avanzata da qualsivoglia soggetto interessato nei confronti dei curatori e/o della procedura e/o dei loro ausiliari e/o consulenti nell'ipotesi in cui i beni immobili in vendita non dovessero essere, per qualsiasi motivo, visionabili.

- K.** Il curatore potrà consegnare eventuali informazioni aggiuntive ove disponibili ai soggetti che ne facciano richiesta tramite pec e sottoscrivendo patto di riservatezza che verrà reso disponibile dalla curatela. Il curatore si riserva tempi e modi per rendere disponibili le informazioni e/o documenti richiesti ferma restando la facoltà insindacabile di prendere in considerazione le richieste laddove arrivino in prossimità della vendita (5 giorni prima) ovvero abbiano finalità meramente esplorativa e/o dilatoria e/o tese a rallentare la procedura di vendita.
- L.** Che gli onorari di vendita del commissionario Edicom Spa sono pari ad euro 6.000,00 oltre IVA e dovranno essere saldati dall'aggiudicatario entro 15 giorni dal termine della gara con bonifico separato seguendo le indicazioni riportate dal sistema;
- M.** Che il commissionario, provvederà a trasferire le somme incamerate a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale entro trenta giorni dall'aggiudicazione, comunicando altresì al curatore l'avvenuto versamento delle spese di cui al punto "L";
- N.** Che 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;
- O.** Che non saranno considerati come invalidanti la gara eventi fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamento dell'hardware e del software del partecipante, ecc;
- P.** Che resta impregiudicato il diritto del fallimento di eventualmente sospendere la vendita e/o il presente bando di vendita e/o la procedura di vendita in qualsiasi momento (anche, ma non solo, ai sensi degli art. 107 e 108 LF). Il tutto senza alcun diritto al risarcimento di danni e/o indennizzi in capo a qualsivoglia soggetto che abbia anche partecipato alla procedura di vendita e/o che si sia reso aggiudicatario anche in via definitiva e/o in capo a terzi in genere.

IV

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 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'articolo 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed 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 sono cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario.
- Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.
- La proprietà dei beni viene trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile a ministero di notaio indicato dalla Curatela 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 successivo del GD sarà disposta la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- La perizia di stima e l'avviso di vendita saranno pubblicati e visionabili oltre che sul portale www.doauction.com, dove sarà espletata la gara telematica, anche sugli altri portali facenti parte del network gruppo Edicom, regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale, www.doauction.com, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistastegiudiziarie.it.

- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.com.

V

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- Il saldo del prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario **entro e non oltre il termine di 60 giorni** dalla data della fine della vendita (14.11.2024) previa comunicazione all'aggiudicatario da parte della curatela dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva. Il saldo del prezzo dovrà essere versato tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura e sopra indicato ovvero tramite assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall 19/19 TRIB. VV" e consegnati ai curatori fallimentari o a persona dagli stessi indicata. Nello stesso termine dovrà essere versata la somma di euro 100.000,00 a titolo di spese collegate alla vendita o altra diversa che verrà determinate in sede di verbale di aggiudicazione nonché la somma di euro 60.000,00 a titolo di acquisto della porzione minore ed euro 10.000,00 a titolo di spese per l'acquisto della porzione minore salvo conguaglio su tutte le somme anticipate a titolo di spese.
- Il termine dell'aggiudicazione potrà essere prorogato di ulteriori 30 giorni se **entro tre giorni** dalla scadenza del primo termine indicato nel verbale di aggiudicazione l'aggiudicatario farà istanza motivata di proroga allegando copia del bonifico effettuato sul conto corrente del fallimento della somma pari al 30% del prezzo di aggiudicazione a titolo di ulteriore cauzione (senza detrarre la cauzione iniziale depositata con l'offerta di acquisto) con causale "Cauzione proroga termine aggiudicazione Fall 19/19 RG".
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato, eventualmente prorogato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita di tutte le somme già versate per cauzione, a titolo di multa ivi comprese le somme versate al commissionario per la gestione della procedura. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura concorsuale.
- Il pagamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, Edicom Spa pari ad euro 6.000,00 oltre IVA, sono a carico dell'acquirente e dovrà essere effettuato entro e non oltre 15 gg. dall'aggiudicazione definitiva tramite bonifico bancario sul codice IBAN: IT16D0326804607052737800861 - Banca: BANCA SELLA - S.P.A., VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 3/B - PALERMO 90143 - Filiale: 04607, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Fall 19/19 TRIB. VV" o tramite carta di credito, seguendo le indicazioni sul proprio profilo utente nella sezione pagamenti del sito doauction.it o astemobili.it. Il pagamento delle predette spese sarà imputato a spese di trasferimento e non potrà procedersi all'aggiudicazione definitiva mancanza di detto pagamento.
- Una volta effettuato il pagamento dei compensi e dell'eventuale saldo, gli estremi dei pagamenti, dovranno essere caricati sul profilo utente nella sezione aggiudicazioni cliccando su "paga adesso" in modo da registrare quest'ultimo pagamento sui sistemi della Edicom Spa
- La commissione di acquisto spettante alla Edicom Spa (a carico dell'acquirente) sarà calcolata sul prezzo finale di aggiudicazione come suindicato.
- Gli oneri fiscali (imposta di registro/iva, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizioni in conservatoria del decreto di trasferimento o dell'atto notarile, voltura catastale, bolli e altro, compensi notarili, ecc.) 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 potrà procedersi al trasferimento mediante atto notarile.

VI

ATTO DI TRASFERIMENTO

- L'atto di trasferimento avverrà tramite atto notarile a ministero del Notaio, dott. Giampiero Monteleone o altro di fiducia della Curatela;
- L'atto di trasferimento si comporrà di due vendite e più precisamente il trasferimento del complesso aziendale direttamente dal curatore fallimentare ed il trasferimento della porzione immobiliare aggregata al complesso aziendale, da parte dei terzi proprietari comodanti con partecipazione dei medesimi direttamente o tramite procuratore speciale.

FATTA AVVERTENZA

- che le relazioni di stima sono state fornite dai professionisti esterni che le hanno redatte, pertanto, riproducono gli originali e non possono essere modificate o trascritte e possono pertanto risultare non accessibili;
- che le informazioni, condizioni e termini delle perizie di stima, dell'ordinanza di vendita pubblicata sui siti internet e l'avviso di vendita devono ritenersi conosciuti ed accettati dagli offerenti con la presentazione dell'offerta di acquisto;
- che va riservata al Giudice Delegato o al Curatore fallimentare la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita.

VII

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato dal curatore sul Portale delle Vendite Telematiche, sui siti internet: www.tribunale.vibovalentia.giustizia.it, www.garavirtuale.it; e www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, pec target e banner pubblicitario ad alta visibilità.

Tra l'avvenuta pubblicità di cui sopra e la data fissata quale termine di apertura della procedura telematica dovrà decorrere un termine non inferiore a 15 giorni.

Il referente per il commissionario è il sig. Eros Scaramozzino cell n. 3756240254.

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura.

Vibo Valentia li 14.10.2024

Il curatore
Avv. Eleonora Greco

