

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

Fallimento N. 52/2018

Giudice delegato: Dott.ssa Caterina Lazzara

Curatore: Avv. Maria Rosa Porcaro

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

La scrivente Avv. Maria Rosa Porcaro, in qualità di Curatore del **Fallimento Omissis n. 52/2018**

- vista l'approvazione, in data 14.07.2020, del programma di liquidazione predisposto dal Curatore, avente ad oggetto la cessione dei beni immobili, mobili e mobili registrati già appartenenti alla società fallita;

- visti gli artt. 107 e 108 L.F.,

**RENDE NOTO**

che, a partire dal 07.01.2025 ore 12:00 e fino al 22.01.2025 ore 12:00, si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom SPA, dei seguenti beni:

**LOTTO N 1**

Piena proprietà della struttura alberghiera e annessi servizi, siti nel territorio del Comune di Rodi Garganico alla C.da "Pantanello - Piano", Lungomare Lido del Sole senza numero civico, sviluppatosi in un complesso turistico alberghiero composto da un albergo con annesso centro benessere, stabilimento balneare, cabina elettrica funzionale a tutta l'attività alberghiera e area scoperta, il tutto pertinenziale alla principale attività alberghiera e più precisamente:

**ALBERGO**

**Descrizione.**

Albergo composto da due palazzine adibite, la prima ad albergo, la seconda ad unità abitative-camere, poste singolarmente ai piani primo sotto strada e tre piani fuori terra, con antistante piscina, chiosco in legno e circostante corte attrezzata adibita in parte a parcheggio per autovetture e in parte a verde per i residenti, il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

Proprietà 1/1 Fgl 1, P.lla 1761, Sub ND, Cat.D/2, CI ND, Cons ND, superficie cat. ND, Rendita € 66.595,30.

Proprietà 1/1 Fgl 1, P.lla 1762, Sub ND, Cat.D/2, CI ND, Cons ND, superficie cat. ND, Rendita 986,50



## **CENTRO BENESSERE**

### **Descrizione.**

Centro Benessere composto da un unico corpo di fabbrica con circostante corte di pertinenza esclusiva, disposto su quattro livelli (piano sotto strada, terra, primo e secondo - terrazzo), il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

Proprietà 1/1 Fgl 1, P.lla 1765, Sub ND, Cat.D/8, Cl ND, Cons ND, superficie cat. ND, Rendita € 17.432,00.

Proprietà 1/1 Fgl 1, P.lla 141, Sub ND, Porzione ND, Qualità Area rurale, Cl ND, superficie Ha 00.00.33.

Proprietà 1/1 Fgl 1 P.lla 231 Sub ND, Porzione ND, Qualità seminativo, Cl 2, superficie Ha 00.20.72, Reddito € 0,96, € 4,82.

## **STABILIMENTO BALNEARE**

### **Descrizione.**

Lido balneare composto da un chiosco adibito a bar, con circostante portico e da un corpo di fabbrica adibito a spogliatoio e bagni il tutto posto al piano terra, compreso adiacente arenile, il tutto riportato nel catasto Fabbricati come segue:

Proprietà 1/1 Fgl 1, P.lla 1766, Sub ND, Cat.D/8, Cl ND, Cons ND, superficie cat. ND, Rendita € 1.572,20.

Proprietà 1/1 Immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni Fgl 1, P.lla 1877, Sub ND, Porzione ND, Qualità incolto produttivo, Cl u, superficie Ha 00.08.60, Cons ND, Reddito € 0,18, € 0,13.

## **CABINA ELETTRICA**

### **Descrizione.**

Composta da un corpo di fabbrica per la custodia di tutti gli impianti elettrici e circostante area di pertinenza, il tutto riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

Proprietà 1/1 Fgl 2, P.lla 571, Sub ND, Cat.D/1, Cl ND, Cons ND, superficie cat. ND, Rendita € 442,00.

Proprietà 1/1 immobili siti nel Comune di Rodi Garganico - Catasto Terreni Fgl 2, P.lla 569, Sub ND, Porzione ND, Qualità vigneto, Cl 2, superficie Ha 00.26.71, Cons ND, Reddito € 3,79, € 13,79. Fgl 2, P.lla 570, Sub ND, Porzione ND, Qualità vigneto, Cl 2, superficie Ha 00.09.38, Cons ND, Reddito € 4,84, € 4,84.

Nel presente lotto sono ricompresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale ivi comprese tutte le autorizzazioni concesse dalle competenti Autorità.

In particolare, si intendono compresi nel lotto le attrezzature, gli impianti, i mobili e gli arredi come dettagliatamente riportati nell'inventario e come descritti nella perizia allegata al bando di vendita.

Prezzo base d'asta: € 1.674.131,70 (unmilione seicentoseventaquattrocentotrentuno/70) oltre oneri - rilanci minimi pari ad € 50.000,00 - cauzione 10% del prezzo offerto.

Si precisa che i beni compresi nel LOTTO 1 sono attualmente oggetto di un contratto di affitto che avrà termine alla data della liquidazione del Lotto stesso.

Nel caso di liquidazione dei beni del predetto Lotto 1, è previsto, in favore dell'affittuario, un diritto di prelazione, secondo le modalità indicate dall'art. 104 bis, comma 5, della Legge Fallimentare, e così come dettagliatamente illustrato nel successivo paragrafo "Diritto di prelazione".

Si precisa, altresì, che, con atto per Notar Antonio Stango, Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera, del 29.09.2022 Repertorio n. 11688 Raccolta n. 8398, Registrato a Foggia il 5.10.2022 al n. 19251/IT, è stata costituita una servitù di passaggio, sia pedonale che carrabile, sul terreno (incluso nello stesso Lotto 1, già di proprietà della A.A.M.M. S.r.l. e compreso nella massa attiva fallimentare), sito in Rodi Garganico (FG) e censito in Catasto al Foglio 1 Particella 1761 e al Foglio 2 particelle 569 - 570 (fondo servente), a favore del terreno sito in Rodi Garganico (FG), e censito in Catasto al Foglio 2 particelle 299 - 618 (fondo dominante).

Avviso di vendita integrale, estratto perizia e rilievi fotografici sono consultabili nella sezione "File Allegati"

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web [www.doauction.com](http://www.doauction.com) mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e 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.

- Il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: Beneficiario: Gruppo Edicom SPA Codice IBAN IT90 E0326804607052737800862 indicando quale causale di versamento: "Proc. Fall. R.G. 52/2018 Tribunale di Foggia lotto n. 1".

- Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato al Commissionario allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto



tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

- La copia della contabile del versamento deve essere inviata al commissionario a mezzo PEC all'indirizzo [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) e deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

- All'offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dal commissionario entro due giorni lavorativi dal termine della gara.

- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.com](http://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 verrà richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste.

- Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale (non necessariamente notarile), riportante tutti i riferimenti del delegante e del lotto unico in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata al Gruppo Edicom SPA - Via Torre Belfredo n° 64, 30174 Mestre (VE), solo ed esclusivamente via PEC all'indirizzo [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it), già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (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 identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante, nonché da copia di visura camerale (in corso di validità) della società delegante. Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsiasi inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato versamento saldo prezzo, delle spese e dei compensi del Commissionario Gruppo Edicom SPA entro i termini indicati nel paragrafo successivo ("Attività e adempimenti successivi all'aggiudicazione provvisoria").

- Il commissionario fornirà 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. A tal fine, potrà essere contattato anche il Curatore tramite mail all'indirizzo [m.r.porcaro@virgilio.it](mailto:m.r.porcaro@virgilio.it) oppure [porcaro.mariarosaanna@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:porcaro.mariarosaanna@avvocatifoggia.legalmail.it) ;

- 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;

- Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite e 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 e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse.

- **Informazioni sull'inammissibilità dell'offerta:** In caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all'offerta del prezzo base del singolo lotto. In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 50.000,00 per il lotto 1. L'offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine di iscrizione alla gara, stabilito nell'avviso di vendita ovvero entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente il termine della gara, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto ".

In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **5 minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori cinque minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.

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

- In caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria in favore dell'unico offerente.

- La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza del presente avviso di vendita, della perizia di stima redatta dall'Ing. Antonio Perrotta (nominato dagli organi fallimentari), già agli atti della procedura fallimentare, nonché di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita oltre che allo stato di fatto e di diritto dei beni in vendita, desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato.



- In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie relative ai lotti posti in vendita e di tutta la documentazione inerente.

### DIRITTO DI PRELAZIONE -LOTTO 1

Solo per i beni compresi nel Lotto 1 è previsto il diritto di prelazione a favore dell'affittuario, così come riportato nel contratto di affitto, attualmente pendente e che avrà termine alla data della liquidazione del complesso aziendale indicato nello stesso Lotto 1.

Al termine delle operazioni di gara, esaurito il procedimento di determinazione del prezzo di vendita e, quindi, una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del Lotto 1:

*a.* il Curatore, in applicazione dell'art. 104 *bis*, comma 5, L.Fall., richiamato nel citato contratto di affitto, dovrà, nei dieci giorni successivi alla stessa aggiudicazione, comunicare all'affittuario (a mezzo pec) l'avvenuta aggiudicazione provvisoria specificando il relativo prezzo.

*b.* Il termine per il versamento per il saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario provvisorio rimarrà sospeso.

*c.* Entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto *a)*, l'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione, manifestando la propria volontà mediante dichiarazione scritta da far pervenire al Curatore, a mezzo pec, al seguente indirizzo: [porcaro.mariarosaanna@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:porcaro.mariarosaanna@avvocatifoggia.legalmail.it).

*d.* Nel caso in cui intendesse esercitare il diritto di prelazione, l'affittuario, contestualmente alla predetta comunicazione, dovrà versare una cauzione, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria (con le modalità innanzi indicate).

*e.* Il Curatore comunicherà all'aggiudicatario provvisorio, il giorno successivo alla scadenza del termine di cinque giorni concesso all'affittuario, se quest'ultimo abbia o meno esercitato il diritto di prelazione.

*f.* Scaduti i termini previsti nel punto *c)*, il Curatore provvederà a depositare in Cancelleria tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi degli artt. 107 e 108 L.Fall..

*g.* Decorsi dieci giorni dal deposito di cui al punto *f)*, e salva l'eventuale sospensione della vendita in applicazione delle predette norme artt. 107 e 108 L.Fall., il Curatore provvederà a comunicare (a mezzo lettera raccomandata A.R. o pec) all'originario aggiudicatario provvisorio, ovvero, alternativamente, al prelazionario che ha esercitato il diritto di prelazione come individuato ai sensi del punto *c)*, l'obbligo di versare il prezzo, che dovrà essere versato (detratta l'eventuale cauzione) entro il termine massimo di centoventi giorni dalla ricezione di tale comunicazione, con le modalità di seguito indicate (punti C-D).

- h.* Si precisa che il termine per il versamento ha natura perentoria e, pertanto, non è prorogabile.
- i.* Il soggetto invitato a versare il prezzo dovrà, altresì, provvedere, all'atto del versamento del prezzo, a depositare un'ulteriore somma di importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, per le spese inerenti al trasferimento del bene e agli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita -salvo conguaglio- con le stesse modalità di versamento del saldo del prezzo di seguito indicate (punti C-D).
- l.* Con il versamento del prezzo, del fondo spese e di ogni altra somma dovuta, l'aggiudicazione diverrà definitiva, mentre in caso di inadempimento nel versamento del prezzo, l'aggiudicazione sarà revocata con perdita delle somme eventualmente versate a titolo di cauzione, impregiudicato in ogni caso il diritto della procedura concorsuale al risarcimento del maggior danno. Nessun onere, a nessun titolo, dovrà essere sostenuto dalla stessa procedura.
- m.* Qualora la revoca dell'aggiudicazione riguardi il prelezionario che ha esercitato la prelazione come individuato ai sensi del punto *c)*, in sua sostituzione sarà dichiarato *ipso iure* aggiudicatario definitivo l'originario aggiudicatario provvisorio, che il Curatore provvederà ad informare (a mezzo lettera raccomandata A.R o pec). In tale eventualità, i termini per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese di cui ai successivi punti C-D (massimo centoventi giorni) decorreranno da tale comunicazione.
- n.* L'originario aggiudicatario provvisorio avrà diritto alla restituzione della cauzione solo allorché il prelezionario che avrà esercitato il diritto di prelazione, individuato ai sensi del punto *c)*, avrà puntualmente versato l'intero prezzo ed il fondo spese.

#### **ATTIVITA' E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA**

Scaduti i termini previsti nel paragrafo che precede ai punti *a, b, c, d* (nel caso di aggiudicazione provvisoria del Lotto 1), dovranno eseguirsi i seguenti adempimenti:

- A.** Il Curatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice Delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi degli artt. 107 e 108 L.Fall.
- B.** Decorsi dieci giorni dal deposito e salva l'eventuale sospensione della vendita in applicazione delle predette norme, per il Lotto 1 l'aggiudicazione in favore dell'originario aggiudicatario provvisorio, ovvero, alternativamente, del soggetto individuato ai sensi del punto *c)*, l'aggiudicazione verrà comunicata dal Curatore, il quale provvederà ad informare l'interessato (a mezzo lettera raccomandata o a mezzo pec).



C. L'aggiudicatario sarà, quindi, tenuto a versare, entro i successivi 120 giorni, il saldo prezzo (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), i compensi di vendita spettanti al Commissionario (pari allo 0,8%, oltre iva sul prezzo di aggiudicazione) nonché le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio). Si precisa che il termine per il versamento ha natura perentoria e, pertanto, non è prorogabile.

D. Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento verrà effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intrattenuto dalla Curatela che verrà comunicato successivamente alla data di aggiudicazione provvisoria, indicando le seguenti, rispettive, causali: "saldo prezzo vendita procedura Fall. n. 52/2018 Tribunale di Foggia lotto n. 1" e "spese di trasferimento vendita procedura Fall. n. 52/2018 Tribunale di Foggia lotto n. 1". Invece, il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura sopra indicata, andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom SPA, recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, BANCA SELLA SPA, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura Fall. n. 52/2018 Tribunale di Foggia lotto n. 1".

Il mancato rispetto dei termini di versamento del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e dei compensi del Commissionario comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di penale;

E. La proprietà del lotto 1 sarà trasferita all'aggiudicatario mediante rogito notarile da predisporre a cura di un notaio scelto dall'aggiudicatario, svolgente comunque attività nel Comune di Foggia.

F. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto e al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo: l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. Sarà, altresì, a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà.

-I beni sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. I beni immobili sono venduti a corpo e non a misura e, pertanto, 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, né potrà essere revocata per alcun motivo.

-Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

-Quanto oggetto del presente avviso viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

-In ogni caso, il Giudice Delegato potrà sospendere e/o revocare l'esito della procedura competitiva qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero laddove la stessa procedura si riveli non conveniente per la massa dei creditori.

- 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;

#### ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- Il presente avviso sarà pubblicato a cura del Curatore in qualità di "Soggetto Legittimato alla Pubblicazione" anche sul "Portale delle Vendite Pubbliche" istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica, ai sensi degli artt. 107 comma I ultima parte L.F. e 490, I comma c.p.c.;

- L'avviso di vendita e la perizia di stima richiamata nel presente bando di gara, saranno pubblicate e visionabili sui siti: [www.doauction.com](http://www.doauction.com); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) almeno 45 giorni prima dell'inizio della vendita telematica - dell'avviso di vendita e delle perizie di stima e descrittive del compendio aziendale;

- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali [www.doauction.com](http://www.doauction.com) e [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it);

Per maggiori informazioni e richiesta di visione dei beni, contattare il Curatore Fallimentare Avv. Maria Rosa Porcaro con studio in C.so Trinità, 37 - 76015 Trinitapoli (BT)- Telefono 0883630654 - Fax 0883630654 - cell. 3394613598 - E-mail: [m.r.porcaro@virgilio.it](mailto:m.r.porcaro@virgilio.it); - PEC: [porcaro.mariarosaanna@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:porcaro.mariarosaanna@avvocatifoggia.legalmail.it)

Foggia, 12.09.2024

Il Curatore

Avv. Maria Rosa Porcaro



