

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Sezione Fallimentare**

**Concordato Preventivo n.9/2014**



Giudice Delegato: Dr. Luca Mercuri

Commissario Giudiziale: Avv. Cesare De Luca

Liquidatore Giudiziale: Dott. William Brognieri

Il Giudice Delegato

- visto l'articolo 107 e ss. della Legge Fallimentare;
- vista la necessità di procedere alla vendita del bene di seguito indicato;

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

per il giorno 11/04/2023 alle ore 9,20 avanti al Giudice Delegato presso il Tribunale di Catanzaro del **Lotto Unico** come di seguito meglio specificato ed alle specifiche condizioni di seguito indicate.

I beni vengono venduti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano e viene esclusa ogni garanzia per vizi a favore degli acquirenti che si accolleranno le spese di trasferimento e gli oneri accessori.

- **Lotto Unico** composto da:

Azienda turistico-alberghiera denominata villaggio "Porto Rhoca" sita nel comune di Squillace (CZ), località Gebbiola, alla quale si riferiscono:

\* l'autorizzazione amministrativa n. 1/98 rilasciata dall'autorità competente in data 5 giugno 1998;

\* la licenza di tipo C n. 338 rilasciata dall'autorità competente in data 5 giugno 1998;

\* l'attribuzione di classificazione alberghiera del 29 giugno 1998;

b) che detta azienda è costituita da:

- numero 9 (nove) corpi di fabbrica con 94 (novantaquattro) camere doppie e numero 19 (diciannove) camere singole;

- un corpo di fabbrica destinato a ristorante con annesse cucine e servizi;

- un corpo di fabbrica destinato alla reception con annessa saletta meeting e bar;

- un corpo di fabbrica destinato al mini club;

- una piscina grande;

- due corpi interrati destinati a magazzini;

- un corpo di fabbrica con diversi ambienti (corpo accessorio);

- un corpo contenente cabina Enel;
- un anfiteatro all'aperto;
- un centro congressi;
- serie di piccoli corpi di fabbrica per diverso uso;
- gazebo in legno destinato a boutique;
- tutte le pertinenze dei fabbricati, le attrezzature, gli impianti e gli arredi.

Inoltre il compendio dispone del servizio spiaggia con attrezzature (ombrelloni, sedie, lettini) , da esercitarsi su parte di area demaniale in concessione n. 240/2009, n. 01 del Registro Concessioni anno 2009 del 29 maggio 2009, nella quale è ricompresa la struttura stagionale costituita da un chiosco e dallo spazio relativo all'installazione di 100 (cento) ombrelloni, 100 (cento) sedie a sdraio e 100 (cento) lettini; Detto servizio spiaggia verrà erogato dall'azienda titolare della concessione demaniale e della relativa struttura per come pattuito nell'atto a firma del Notaio Pasquale Salvatore Placida di Catanzaro Rep.9065 N.Reg.3413 del 17.06.2019.

Nello specifico, l'azienda titolare della concessione e della struttura è obbligata a continuare l'erogazione del servizio a favore dei clienti del Villaggio Porto Rhoca anche per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a garantire l'erogazione dei servizi spiaggia a favore della parte cedente, nonché dei successivi titolari del Villaggio Porto Rhoca che succederanno

alla società attualmente proprietaria a qualsiasi titolo nella titolarità della struttura; l'obbligazione assunta avrà durata corrispondente a quella della concessione demaniale, e dei successivi rinnovi e proroghe, in modo che venga sempre garantita ai clienti del Villaggio Porto Rhoca la fruizione dei servizi spiaggia con obbligo a rendere edotti i propri aventi causa dell'obbligazione come sopra assunta (che per espresso accordo tra le parti è da intendersi di natura reale poiché si caratterizza per il rapporto di dipendenza tra obbligato e titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa gravata), ed a tal fine si è obbligata a ripetere tutte le predette pattuizioni nei successivi atti che andrà a stipulare; per l'erogazione del predetto servizio il titolare del compendio turistico Villaggio Porto Rhoca dovrà garantire un rimborso forfettario delle spese, quantificato nella somma corrispondente al 50% (cinquanta per cento) del canone della concessione demaniale e dei successivi rinnovi ed al 50% (cinquanta per cento) dell'imposta oggi denominata TARI. Il rispetto di tutti gli obblighi come sopra assunti è stato inteso come condizione risolutiva espressa del contratto di compravendita del ramo di azienda, il cui inadempimento determinerà la risoluzione automatica del contratto.

I fabbricati afferenti al compendio di cui sopra ove viene svolta l'attività turistico alberghiera siti nel Comune di Squillace località Gebbiola, Villaggio Porta Rhoca sono riportati nel catasto

fabbricati del Comune di Squillace al foglio 30 particelle:

- \* 401 Contrada Gebbiola PT-1, Cat. D/2, Rendita Euro 4.596,47;
- \* 403 Contrada Gebbiola PT-1, Cat. D/2, Rendita Euro 3.026,44;
- \* 405 Contrada Gebbiola PT-1-2, Cat. D/2, Rendita Euro 5.453,78;
- \* 406 Contrada Gebbiola PT, Cat D/2, Rendita Euro 113,62;
- \* 407 Contrada Gebbiola PT-1-2, Cat. D/2, Rendita Euro 3.057,42;
- \* 408 Contrada Gebbiola PT-1-2, Cat. D/2, Rendita Euro 2.892,16;
- \* 409 Contrada Gebbiola PT-1-2, Cat D/2, Rendita Euro 5.453,78;
- \* 410 Contrada Gebbiola PT, Cat. D/2, Rendita Euro 888,31;
- \* 411 Contrada Gebbiola PT, Cat. D/2, Rendita Euro 898,64;
- \* 412 Contrada Gebbiola PT, Cat. D/2, Rendita Euro 103,29;
- \* 413 Contrada Gebbiola PT, Cat. D/2, Rendita Euro 258,23;
- \* 414 Contrada Gebbiola PT, Cat. D/2, Rendita Euro 113,62;
- \* 415 Contrada Gebbiola PT, Cat. D/2, Rendita Euro 175,60;
- \* 416 Contrada Gebbiola PT, Cat. D/2, Rendita Euro 299,55;
- \* 417 Contrada Gebbiola PT-1, Cat D/2, Rendita Euro 5.846,29;
- \* 418 Contrada Gebbiola PT, Cat. D/2, Rendita Euro 6.941,18;
- \* 419 Contrada Gebbiola PT-1-2 , Cat. D/2, Rendita Euro 2.086,49;
- \* 421 Contrada Gebbiola PT, Cat. D/2, Rendita Euro 8.036,07;
- \* 422 Contrada Gebbiola PS1, Cat. D/2, Rendita Euro 361,52;
- \* 423 Contrada Gebbiola PT, Cat D/2, Rendita Euro 103,29;
- \* 424 Contrada Gebbiola PT-1, Cat. D/2, Rendita Euro 3.635,86;
- \* 425 Contrada Gebbiola PT-1-2, Cat. D/2, Rendita Euro 6.528,02;

\* 429 Contrada Gebbiola PT, Cat. D/2, Rendita Euro 1.198,18.  
\*819 sub. 1 Vill. Portoroca Cat. D/2, Rendita Euro 2.800,00  
(duemilaottocento virgola zero zero);

Il terreno su cui sorge il detto complesso è riportato nel catasto terreni del comune di Squillace al foglio 30 particelle:

\*400 uliveto pascolo di cl. 2, are 36.78, R.D. Euro 21,84 R.A. euro 14,25;

\* 402 pascolo arborato di cl. 2, are 23.49 R.D. Euro 1,82 R.A. Euro 1,09;

\* 404 uliveto di cl. 2, are 62.85 R.D. Euro 37,33 R.A. Euro 24,34;

\* 420 uliveto di cl. 2, are 40.72 R.D. Euro 24,18 R.A. Euro 15,77.

\*\*\*\*\*

Il prezzo base d'asta del Lotto Unico è individuato in Euro **1.600.000,00** ridotto rispetto al precedente esperimento in funzione di quello che da indagini di mercato è un prezzo congruo e appetibile, onde evitare esperimenti che portino ad un esborso di spese per la procedura senza esito.

Tale valore scaturisce da tutti gli esperimenti effettuati senza alcuna offerta e senza alcun esito nonostante tutte le riduzioni effettuate rispetto al valore assegnato dalla perizia di stima redatta dall' Arch. Francesco Russo visionabile in Cancelleria, ed in linea con altre procedure esecutive/concorsuali di compendi comparabili.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori all'1% del prezzo base arrotondato per eccesso al centinaio di euro più prossimo.

La domanda di partecipazione dovrà essere depositata in Cancelleria del Tribunale entro le ore 12,00 del 10/01/23 redatta su carta da bollo con l'indicazione di nome, cognome o ragione sociale, residenza o sede sociale, codice fiscale.

L'istanza di partecipazione (**contenente l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base d'asta, ossia pari almeno al 75% dello stesso, equivalente ad Euro 1.200.000,00**) dovrà essere accompagnata da assegno circolare intestato alla procedura per un importo pari al 10% dell'importo offerto. Gli oneri di vendita, del trasferimento di proprietà, della cancellazione delle ipoteche e di ogni altra spesa dipendente dalla vendita, rimarranno a carico dell'acquirente.

L'aggiudicazione seguirà in favore del miglior offerente all'esito di gara tra i presenti.

L'aggiudicatario dovrà versare al Liquidatore Giudiziale la differenza tra il prezzo dovuto e la cauzione versata entro il termine di sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare intestato alla procedura sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione a titolo di multa e di pagare - eventualmente - la differenza di cui alla seconda parte dell'articolo 587 del Codice di Procedura Civile.

Il Giudice Delegato ha facoltà, ai sensi dell'articolo 108 della

Legge Fallimentare, di sospendere la vendita quando riterrà che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto tenuto conto delle condizioni di mercato;

Il bene può essere visionato previo appuntamento da concordare con il Liquidatore Giudiziale. Il Liquidatore è reperibile al seguente indirizzo:

Catanzaro, Via Gradoni Ospedale Civile n.11,

Tel/Fax 0961/702007

dal Lunedì al Venerdì ore 11,30-12,30 e 16,30-18,00

E-mail [studiobrogneri@gmail.com](mailto:studiobrogneri@gmail.com),

PEC [william.brogneri@legalmail.it](mailto:william.brogneri@legalmail.it).

Catanzaro, 17/08/22

**IL GIUDICE DELEGATO**  
*Dott. Luca Mercuri*

