

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Sezione fallimentare**  
**Fallimento N. 20/2014**  
**Giudice delegato dott.ssa Giusi Ianni**

**AVVISO DI VENDITA**  
**TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA A MEZZO COMMISSIONARIO**

La sottoscritta **dott.ssa Alessandra Petrillo**, nella qualità di curatore del fallimento n° 20/2014, vista la modifica al programma di liquidazione approvata dal Co.Cre., visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita competitiva emesso in data 26 dicembre 2019 dal G.D. Dott.ssa Giusi Ianni, visti gli articoli 107 e 108 L.F.,

**AVVISA**

che a partire **dal giorno 5 maggio 2020 ore 12:00 e fino al 19 maggio 2020 ore 12:00** si procederà alla vendita tramite gara competitiva telematica, a mezzo del soggetto specializzato Edicom Servizi Srl, accessibile dal portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it), dell'azienda alberghiera di proprietà della società fallita, al prezzo base di seguito indicato:

**LOTTO UNICO**

**Prezzo base d'asta: Euro 4.464.200,00**

**Offerta minima 75% del prezzo base d'asta (pari a € 3.348.150,00)**

**Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00**

**Descrizione del compendio aziendale**

Azienda alberghiera, con rapporti di lavoro in corso, costituita dall'immobile, relative aree di pertinenza, dall'insieme degli arredi e attrezzature per l'esercizio dell'attività e, più precisamente:

a) Struttura alberghiera categoria 4 stelle già con insegna "HOTEL EXECUTIVE", sita nel Comune di Rende (Cs) alla Via Marconi n. 59, in prossimità dello svincolo autostradale Cosenza Nord, dotata di 98 camere per gli ospiti di cui due suite, ristorante, sala ricevimenti, sala convegni, salette expo, salette business, locale discoteca, piscina, con superficie esterna asservita alla struttura di 4.434 mq.

- **Identificazione dei beni:** Il fabbricato e il terreno di pertinenza sono identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Foglio 31, particella 7 sub 2, cat. D/2, piano S1-T-1-2-3-4-5-6-7, R.C. Euro 117.338 e particella graffata 794 sub 1; Foglio 31 particella 889 sub 130, Categoria Area urbana, consistenza 144 m<sup>2</sup>; Foglio 31 particella 889 sub 131, Categoria Area urbana, consistenza 140 m<sup>2</sup>, Foglio 31 particella 889, sub 132, Categoria Area urbana, consistenza 343 m<sup>2</sup>; diritto di superficie dell'area identificata in N.C.E.U. al Foglio 31 particella 888 sub 1, Categoria Area urbana, consistenza 80 m<sup>2</sup>.

- **Descrizione immobile:** Il fabbricato è composto da sette piani fuori terra e un piano seminterrato, collegati verticalmente da un corpo scala centrale, da una scala di servizio – limitatamente ai piani seminterrato e terra – e da tre ascensori. Il piano seminterrato e il piano terra sono ulteriormente collegati da una scala di servizio interna e un montacarichi per il trasporto delle vivande.

L'area esterna di pertinenza esclusiva della struttura alberghiera si protrae dall'ingresso carrabile, su via Marconi, tramite un viale pavimentato che costeggia un edificio di altra proprietà e conduce all'ingresso dell'albergo, alle adiacenti aree adibite a parcheggio e alla rampa di servizio che collega i locali tecnologici esterni e il piano seminterrato; la restante superficie, adibita prevalentemente a verde attrezzato, è dotata di una ampia piscina scoperta, posta in prossimità dell'ingresso di servizio della struttura, opposto rispetto al cancello principale, che consente l'accesso pedonale dalla piazza Papa Paolo VI.

Al piano seminterrato, esteso circa 1.875 mq, sono allocate la discoteca e la sala convegni con annessi locali di servizio, alcune sale meeting/esposizione di varie superfici, una sala fitness, alcuni locali

deposito, le celle frigo, i locali tecnici e alcuni servizi igienici.

Il piano terra, di superficie complessiva pari a circa 1.500 mq, si compone di ampia hall con salottini d'attesa, reception, zona bar, uffici direzionali, servizi igienici, sala ricevimenti, sala ristorante ed annessa cucina.

Ai piani dal primo al quinto sono ubicate le camere per gli ospiti in numero di 18 per ciascun piano.

Al piano sesto, di superficie ridotta rispetto ai piani inferiori, pari a circa 395 mq, sono ubicate 6 camere standard e 2 suite, dotate di doppio servizio igienico. Dal piano si accede ai lastrici solari estesi circa 120 mq ciascuno, non attrezzati, collegati alle scale antincendio.

Il settimo piano dell'edificio presenta una superficie coperta ridotta, pari a circa 125 mq, ed è adibito a locali di servizio. Dal piano si accede ai due lastrici solari laterali (estesi circa 255 mq ciascuno) su cui sono collocate le unità esterne dell'impianto di condizionamento centralizzato e altre attrezzature a servizio del fabbricato.

**b) Arredamenti e attrezzature:** Tutta la struttura è dotata di arredamento e attrezzature tipiche dell'attività alberghiera distinti in

- arredi ed attrezzature strutturalmente ad uso esclusivo dell'albergo valutate unitamente all'immobile, quali: armadi, sedie, letti, piccoli elettrodomestici (frigobar, televisore, asciugacapelli, etc.), boiserie accessori da bagno e complementi d'arredo contenuti nelle camere d'albergo; scaffalature, ripiani, mobili e complementi realizzati su misura, complementi e accessori vari contenuti in altri ambienti della struttura ricettiva (bar, discoteca, reception, ristorante, etc.);

- altri arredi ed attrezzature ad uso non esclusivo dell'attività alberghiera valutate autonomamente, quali: mobili, e attrezzature da ufficio; arredi, quadri, strumenti musicali, attrezzature ed elettrodomestici a servizio del bar, della discoteca, della reception, del ristorante e della sala convegni; posateria, piatti, bicchieri ed altre forniture a servizio della ristorazione. Per il dettaglio analitico dei beni si rimanda al verbale di inventario, agli atti della procedura consultabile presso il curatore.

I beni (immobile e mobili) sono meglio descritti nella relazione tecnica di stima redatta dall'ing. Walter Vercillo, consultabile on line sui siti Internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si rinvia espressamente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**c)** contratti in essere con il personale dipendente trasferito all'affittuaria, pari a n. 10 unità a tempo indeterminato, che l'aggiudicatario definitivo dovrà mantenere in organico, salvo eventuali dimissioni, alle medesime condizioni economiche e contrattuali vigenti alla data di effetto del trasferimento;

**d)** autorizzazioni e licenze amministrative per l'esercizio dell'attività.

L'azienda, per effetto delle perdite registrate nei cinque esercizi precedenti alla dichiarazione di fallimento, non valorizza alcun avviamento positivo, come risulta dalla perizia redatta dal dott. Antonio Nicosia, agli atti della procedura e consultabile presso il curatore.

Sono espressamente esclusi dalla cessione tutti i crediti e i debiti relativi all'Azienda sorti per causa anteriore al trasferimento.

**Stato locativo:** l'intera azienda è stata concessa in affitto a terzi ai sensi dell'art. 104 bis L.F., in virtù di contratto a rogito Notaio L. Gissonna n. 319950 di Rep., stipulato in data 1° ottobre 2014, registrato a Cosenza il 16/10/2014 al n. 9943 Serie 1T, per la durata di mesi 24, prorogato fino alla vendita dell'azienda, con facoltà di recesso da parte della curatela.

L'affittuario ha diritto di prelazione da esercitarsi ai sensi del 5° comma dell'art. 104 bis L.F. Qualora il diritto non venga esercitato, la vendita produrrà la risoluzione di diritto del contratto e l'azienda sarà retrocessa al fallimento nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione definitiva.

## MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

**Gli interessati potranno partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web [www.doauction.it](http://www.doauction.it) mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una**

**cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Successivamente gli offerenti potranno formulare direttamente offerte al rialzo entro il termine prestabilito per ciascun esperimento di vendita (gara a tempo di tipo "asincrona"), con rilanci minimi di € 2.000,00.**

- Chi è interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti 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 (*strettamente personali e non cedibili a terzi*) con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

- Le offerte di acquisto del lotto 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 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 recapitata presso la sede di Edicom Servizi S.r.l. – Via Marchese di Villabianca n°21, 90143 Palermo, in orario di ufficio, oppure inviata a mezzo raccomandata a/r o via Pec: [commissionario.edicom@pec.it](mailto: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;

- 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 in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;

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

- In caso di presentazione di più offerte la gara si svolgerà tramite offerte palesi con rilancio minimo non inferiore a Euro 2.000,00 (duemila);

- 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.

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

**Il Curatore entro giorni 10 comunicherà il prezzo di aggiudicazione provvisoria all'affittuaria, che potrà esercitare il diritto di prelazione convenzionale a parità di condizioni offerte, nel termine di giorni cinque dal ricevimento della suddetta comunicazione. Qualora il prelatario eserciti il proprio diritto, il curatore ne darà notizia all'aggiudicatario provvisorio.**

#### **SI AVVERTE**

**che qualora la curatela dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione e cauzionata, entro i 10 giorni successivi alla scadenza del termine concesso al prelatario per l'esercizio del diritto e comunque prima del deposito a mezzo PCT della documentazione relativa all'esito della vendita, gli organi della procedura valuteranno l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo fra i terzi offerenti, l'aggiudicatario provvisorio e l'affittuaria, qualora abbia esercitato il diritto di prelazione, con prezzo base d'asta pari all'importo dell'offerta in aumento;**

Qualora, invece, non venga esercitata la prelazione e non pervengano ulteriori offerte migliorative, nei termini sopra indicati, l'aggiudicazione diverrà definitiva, il contratto di affitto, come da espressa previsione contrattuale si risolverà di diritto ed entro 60 giorni l'affittuario retrocederà formalmente alla curatela gli enti affittati.

L'aggiudicatario definitivo dovrà consentire per tutta la durata della procedura l'uso esclusivo e gratuito alla curatela di un locale adeguato, a scelta del cessionario, per il ricovero e la custodia della contabilità della società fallita

## CONDIZIONI GENERALI 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'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.

In deroga all'art. 2560 c.c. è esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio dell'azienda sorti prima del trasferimento.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati a spese della procedura (con decreto ex art. 108 comma 2 l.f.), mentre, ogni altro onere necessario per il trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dei beni verrà trasferita all'aggiudicatario tramite 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, (che saranno comunicati anche al prelazionario quale parte integrante del prezzo).

La perizia di stima, richiamata nel presente avviso, sarà pubblicata e visionabile sui siti specializzati: [www.doauction.it](http://www.doauction.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.asteevvisi.it](http://www.asteevvisi.it), sul sito istituzionale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it) sul sito Ministeriale "Portale delle Vendite Pubbliche" [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Il presente avviso oltre che sui siti sopra indicati, sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato Edicom servizi srl:

- sulla rivista Aste Giudiziarie edizione digitale,
- network Aste.click per la pubblicazione su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sui principali siti internet immobiliari privati;
- sul portale multilingue [www.auctionitaly.com](http://www.auctionitaly.com) – inclusa traduzione, nonché sul sito [astetribunali24.com](http://astetribunali24.com) del Sole24ore,
- diffuso tramite Mail Target (invio mirato di 50/100 missive ai soggetti potenzialmente interessati alla partecipazione su tutto il Territorio nazionale).
- pubblicazione per estratto su "Il Quotidiano del Sud" e su Milano Finanza,
- diffuso tramite social network (Facebook) e Auction Digital.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) ed [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it) nonché alle norme di legge.

### **In ordine al pagamento del prezzo e degli oneri accessori:**

Il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori ivi compresi i compensi di vendita spettanti al commissionario, dovrà essere effettuato **entro e non oltre il termine di 120 gg.** dalla comunicazione all'aggiudicatario 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 10 gg. 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 conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza) al netto dei propri onorari pari al 0,8% oltre Iva (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita);

Eventuali istanze motivate di proroga per il termine del versamento del saldo del prezzo, se pervenute direttamente al commissionario saranno tempestivamente trasmesse alla curatela che potrà sottoporle agli organi della procedura ed in caso di accoglimento ne darà comunicazione al commissionario;

**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 al trasferimento mediante atto notarile.

**In ogni caso, non verranno 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, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante ecc**

**Per maggiori informazioni e per visionare i beni** gli interessati potranno rivolgersi al Curatore Dott.ssa Alessandra Petrillo, con studio in Cosenza, Largo Gualtieri, 1 tel. 0984 392430,

COSENZA, il 21/1/2020

Il curatore  
dott.ssa Alessandra Petrillo