



TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

Ufficio Procedure Concorsuali

IL G.D

Fallimento: R.G.F. 16/2018 – Nuova Costa Tiziana S.r.l

Giudice Delegato: Dott. Emmanuele Agostini

Curatore: Dr. Pietro Riillo

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

Vista l'istanza n. 14 depositata in data 01.06.2020 dal Curatore del fallimento in epigrafe, Dott. Pietro Riillo, diretta ad ottenere l'autorizzazione a porre in essere la vendita tramite gara competitiva con modalità telematica a mezzo del soggetto specializzato Edicom Servizi Srl, dell'intero complesso alberghiero acquisito all'attivo fallimentare;

i beni di cui sopra sono meglio descritti negli elaborati peritali e successive integrazioni a firma del tecnico incaricato della procedura, nei verbali di inventario e nella dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria depositati in atti; tale documentazione dovrà essere necessariamente consultata dagli interessati ed a esse si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni;

considerato di condividere le ragioni della curatela circa l'individuazione delle modalità della vendita, della suddivisione dei lotti e del prezzo;

considerata la conformità della richiesta di vendita in esame al programma di liquidazione ritualmente depositato e approvato;

vista la mancanza di costituzione del comitato dei creditori;

ritenuto che la vendita a mezzo Commissionario, realizzata con individuazione dell'acquirente e determinazione del prezzo mediante procedure competitive rispondenti ai parametri di cui all'art. 107 LF rappresenti, per ragioni di economicità, flessibilità e trasparenza, un modello di vendita efficace, specie se accompagnato da apposita pubblicità su internet e dalla possibilità di presentazione delle offerte e svolgimento della gara per via telematica;



n. 16/2018 R.G.F.

considerato che tale forma di vendita appare essere la migliore in grado di realizzare gli interessi della massa;

ritenuto che il commissionario possa essere individuato in EDICOM SERVIZI S.r.l. per la sua dotazione di strutture e mezzi adeguati ad un efficace collocazione dei beni sul mercato;

rilevato che l'esperimento di vendita fissato per il giorno 22 aprile 2020, è stato revocato in conseguenza dell'emergenza epidemiologica COVID-19;

ritenuto opportuno, condividendo le motivazioni evidenziate dal curatore nell'istanza del 01.06.2020, effettuare, in deroga alla circolare del 26 marzo 2020, attesa la peculiarità del caso di specie, un nuovo esperimento di vendita prima della sospensione feriale, alle medesime condizioni e modalità di cui all'ordinanza del 2 marzo 2020;

P. Q. M.

visti gli art. 107 L.F. e gli artt. 530 ss. c.p.c., come modificati dal D.L. n. 83/2015 -convertito in L. 132/2015-, ed in quanto compatibili con la legge fallimentare e con la forma della presente vendita e visto il D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

AUTORIZZA

la vendita tramite gara telematica competitiva a mezzo del commissionario Edicom Servizi S.r.l. dei seguenti beni:

LOTTO UNICO): *Complesso turistico alberghiero, costituito da un edificio destinato ad albergo e due edifici destinati a residence, inseriti in area pertinenziale sistemata a viabilità interna, parcheggi coperti e scoperti, prati, parco con piante pregiate, anfiteatro, pizzeria, discoteca, due piscine scoperte, impianto sportivo con campi polifunzionali dotati di illuminazione artificiale e spogliatoio, più un disgiunto stabilimento balneare fronte mare - Via Magna Grecia 40 (già via per Capocolonna) - 88900 Crotona.*

Nel lotto sono ricompresi i beni mobili contenuti all'interno del complesso per un valore stimato in €. 969.000,00 (escludendo da quest'ultimo il valore degli impianti e degli elementi di impianti costituenti parte integrante del complesso edilizio, i beni mobili obsoleti, inutilizzabili o di nessun interesse).

La vendita del complesso avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, così come descritto nell'elaborato peritale del 15.06.2012 e successive integrazioni, depositati nella procedura esecutiva n. 77/2011 R.G.E. e acquisiti agli atti della procedura fallimentare, nonché nelle relazioni del 26.01.2019 (aggiornamento della stima di valori di beni immobili e beni mobili) e del 07.02.2019 (definizione delle unità immobiliari da porre in vendita), entrambe a firma dell'ing. Roberto Taverniti, costituito dalle unità immobiliari riportate anche nella Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico Ipotecaria Ventennale, in atti, a firma del Notaio, dott. Andrea Proto, datata 27.03.2019, nonché da tutti i beni mobili inventariati e descritti nei relativi verbali.

Si rinvia per la corretta identificazione catastale dei beni in vendita alla consultazione della suddetta documentazione che verrà resa disponibile telematicamente agli interessati tramite i canali pubblicitari previsti con la presente ordinanza.



Prezzo base d'asta: €. 5.170.970,87 (cinquemilionicentoseptantamilanovecentosettanta/87) - **rilanci minimi pari ad €. 25.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto** - offerta minima accettata: €. 3.878.228,15 (tremilioniottocentoseptantaottomiladuecentoventotto/15) (*pari al 75% del prezzo base d'asta indicato*)

* I beni vengono venduti a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, pertanto la visione diretta dei lotti è fortemente consigliata.

FISSA

La data di avvio della gara telematica per il **14 luglio 2020 alle ore 12:00** per la durata di **7 giorni** (fine asta 21 luglio 2020 alle ore 12:00);

DISPONE

- Che il commissionario proceda alla vendita tramite gara telematica competitiva, accessibile dal portale web www.doauction.it della durata di **7 giorni** a decorrere dalla data fissata per l'avvio di ciascun esperimento e che acquirente e prezzo finale siano individuati mediante l'acquisizione di offerte di acquisto cauzionate ed irrevocabili con gara al rialzo tra gli offerenti entro il termine prestabilito (*gara a tempo*);
- Che in caso di offerte pervenute nei 3 minuti precedenti al termine di gara verrà disposto automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori 3 minuti, e così fino all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di realizzo (*gara con prolungamento*);
- Che **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.
- Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.
- Che qualora la curatela, all'esito della gara telematica e del deposito in cancelleria della relativa documentazione ex art. 107 comma 5 L.F., dovesse ricevere un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa e cauzionata per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, gli organi della procedura potranno valutare l'espletamento di una ulteriore gara telematica a tempo che avrà quale prezzo base d'asta l'importo dell'offerta in aumento;
- All'esito della gara telematica il commissionario Edicom Servizi Srl 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);

AVVERTE

A) Che ogni interessato a formulare validamente l'offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento delle registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome



n. 16/2018 R.G.F.

utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

B) Che le offerte di acquisto dei lotti in asta, dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi ed alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace, in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse.

C) Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale notarile, 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 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, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine del 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;

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 Edicom Servizi Srl all'indirizzo di posta elettronica e/o ai recapiti telefonici indicati dagli utenti in fase di iscrizione al portale www.doauction.it;

F) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 24 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) 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 € 1,50 entro 24 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;

G) **Che degli esiti della procedura, il commissionario trasmetterà apposita relazione alla curatela**, affinché la stessa, informi il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori, ove costituito, e successivamente depositando in cancelleria la relativa documentazione;

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

Il saldo potrà essere versato con le seguenti modalità a discrezione dell'aggiudicatario:



n. 16/2018 R.G.F.

- 1) tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto intestato al commissionario Edicom Servizi Srl secondo le modalità indicate sul portale www.doauction.it;
- 2) tramite assegno circolare non trasferibile, intestato al commissionario Edicom Servizi Srl da depositare presso la sede del commissionario in orario d'ufficio o da inviare a mezzo posta raccomandata assicurata;
- I) Che il Giudice delegato, ricorrendo i presupposti previsti dal primo comma dell'art. 108 L.F., secondo le modalità indicate nella citata norma, può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa; in ogni caso qualora gli organi della procedura dovessero ritenere, per qualunque ragione, di non dover perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio, il commissionario, previa comunicazione scritta da parte del curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le modalità sopra indicate;
- L) Che grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente. Gli immobili potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al curatore/commissario;
- M) Che il commissionario, anche prima del versamento del saldo del prezzo, su richiesta degli organi della procedura, potrà trasferire alla curatela le somme incamerate a titolo di cauzione al netto dei propri compensi di vendita;
- 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 verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante ecc.**

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'art. 2922 c.c.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ecologici ed ambientali, oltre ad 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 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 decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato, o con atto notarile a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario); in



ogni caso con decreto ex art. 108, comma 2, L.F. sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli.

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

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it.

COMPENSI RICONOSCIUTI AL COMMISSIONARIO

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura (*fatta eccezione per i servizi pubblicitari a pagamento*). Edicom Servizi applicherà, solo in caso di asta aggiudicata o di successiva decadenza dell'aggiudicatario, una commissione in percentuale sul prezzo dei singoli beni venduti. Tale compenso sarà posto a carico dell'acquirente aggiudicatario e sarà versato direttamente alla Edicom Servizi Srl secondo il seguente schema:

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

IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- Il saldo del prezzo comprensivo dei compensi di vendita del commissionario dovrà essere versato dall'aggiudicatario con le modalità sopra indicate entro e non oltre il termine di 120 gg. (salvo diversi termini concessi) dalla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio, da parte della curatela, dell'avvenuto perfezionamento della vendita in via definitiva;
- La curatela, dandone comunicazioni alle parti, potrà eventualmente disporre che il saldo del prezzo venga versato direttamente sul conto della procedura anziché al commissionario (*in tale ipotesi il commissionario tratterrà i propri compensi di vendita dalle somme detenute a titolo di cauzione versando il residuo alla curatela*);
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo, dei compensi spettanti al commissionario o delle spese di trasferimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita delle somme già versate, a titolo di multa. Il commissionario, in questo caso, provvederà a trasferire le somme incamerate sul libretto o sul conto intestato alla procedura concorsuale (se non già fatto in precedenza) al netto dei propri onorari (calcolati sul valore di aggiudicazione della vendita);
- 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 del decreto di trasferimento, voltura catastale, bolli e altro, costi 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 all'emissione del decreto di trasferimento o se diversamente stabilito dagli organi della procedura, al trasferimento mediante atto notarile.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Un estratto della presente ordinanza sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- Pubblicazione con onere a carico del curatore, sul "Portale delle Vendite Pubbliche" per ciascun lotto almeno 30 giorni prima dell'avvio della procedura competitiva;
Tutti gli adempimenti pubblicitari di seguito elencati, ad eccezione di quello relativo alla pubblicazione su PVP, saranno eseguiti a cura della Società Edicom Finance Srl ed altresì dalla Società Edicom Servizi Srl, almeno 30 giorni prima della data di avvio della gara telematica;
- pubblicazione di un'inserzione con foto e possibilità di consultare digitalmente la perizia ed il bando di vendita sui **siti Internet specializzati**: www.asteannunci.it , www.canaleaste.it , www.asteavvisi.it , www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Crotona www.tribunale.crotona.it;
- l'inserzione d'asta verrà pubblicata altresì sui principali siti internet immobiliari privati a maggiore diffusione ("sistema **Aste Click**") (ad es.: casa.it; secondamano.it; idealista.it; bakeka.it; ecc.) ed i relativi portali ad essi correlati (es. Ebay annunci.it - Kijiji - Vivastreet.it - TuttoAnnunci.org, ecc.);
- pubblicazione sull'**APP GPS ASTE** con sistema di geo localizzazione (applicazione Android e IOS per smartphone ed altri dispositivi mobili);
- creazione e pubblicazione di apposite inserzioni pubblicitarie con foto e altri contenuti multimediali sui **social network** di maggiore utilizzo;
- pubblicazione di appositi **banner ad alta visibilità** in Home page sui portali facenti parte del network gruppo Edicom regolarmente iscritti nell'elenco ministeriale www.asteannunci.it , www.asteavvisi.it , www.canaleaste.it, www.rivistastegiudiziarie.it e sui portali dedicati alle procedure competitive telematiche www.astemobili.it e www.doauction.com - in doppia lingua (ITA – ENG) per almeno 30 gg prima dell'inizio dell'asta;

In ogni caso rimane a carico del curatore l'onere di curare il corretto e tempestivo espletamento degli adempimenti pubblicitari secondo le modalità previste dalla presente ordinanza.

La pubblicazione sui quotidiani e sui siti internet avrà ad oggetto un estratto dell'avviso di vendita e dovrà riportare sintetiche informazioni: numero di ruolo della procedura; nome del



n. 16/2018 R.G.F.

Giudice Delegato; nome dei Curatori ed indicazione del loro recapito telefonico; diritto reale oggetto della vendita (proprietà piena o nuda; quota indivisa; usufrutto); l'ubicazione (comune; quartiere, frazione o località; via o piazza e numero civico; piano); la tipologia (es. appartamento, villa, terreno, locale commerciale); le dimensioni (espresse in mq. e/o in numero di vani); le eventuali pertinenze (es. box, cantina, posto auto, giardino, terrazzi); notizie ex art 173-quater disp. att. c.p.c.; lo stato di occupazione (libero, locato con titolo opponibile o non opponibile), nonché il valore; i siti Internet dove è pubblicata la presente ordinanza, l'avviso di vendita e le relazioni di stima (con i relativi allegati) e dove possono acquisirsi altre informazioni.

Andranno omessi, in ogni caso, dall' estratto pubblicato sui quotidiani, il nome del fallito, nonché i dati catastali ed i confini del bene.

- La curatela notificherà, entro il termine di trenta giorni, un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.
- Della prova della pubblicità elettronica ed a mezzo stampa, sarà fatto carico alla Curatela fallimentare che procederà ad allegare i giustificativi pubblicitari in Cancelleria all'esito della gara telematica allegandoli al verbale di gara.

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.

Si comunichi al Curatore.
Crotone, li 5 giugno 2020

Il Giudice Delegato
Dott. Emmanuele Agostini

