

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**Sezione Fallimentare**

**Fallimento n. 47/2018**

**INVITO ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO DEL COMPLESSO  
AZIENDALE CON PROCEDURA COMPETITIVA  
MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

I Curatori dott. Roberto Palma, con studio in Monza, via A. Appiani n. 25, tel. 039 5934605, indirizzo e-mail: [r.palma@virgilio.it](mailto:r.palma@virgilio.it) e dott.ssa Nicolina Vitolo, con studio in Battipaglia, via Stella n. 41, tel. 0828 341175, indirizzo e-mail: [n.vitolo@commercialistisalerno.it](mailto:n.vitolo@commercialistisalerno.it);

- visto il programma di liquidazione approvato dal G.D. in data 27/6/2018 e 19/10/2018 e il provvedimento di autorizzazione all'esecuzione della procedura di vendita emesso dal GD in data 27/6/2018 e 19/10/2018 in conformità al programma di liquidazione ai sensi dell'ultimo comma dell'art.104 ter l.f.,

- visto l'art. 107, 1° comma, l.f.;

intendono dare corso alla procedura di vendita con il sistema della raccolta di offerte e successiva gara con modalità sincrona mista del seguente bene facente parte dell'attivo fallimentare, di seguito meglio descritto:

**LOTTO UNICO:**

L'azienda, corrente in Raiano, S.S. 5 dir. km. 0,780 ed esercente l'attività turistico-alberghiera, si compone dei seguenti beni:

1. immobili:

1.1 Struttura alberghiera: foglio 8, part. 1634, sub. 12, cat. D/2, rendita € 53.800,00;

1.2 Struttura benessere - wellness: foglio 8, part. 1634, sub. 13, cat. D/8, rendita € 54.500,00;

2. terreni agricoli:

2.1 foglio 8, part. 331, qualità seminativo irriguo, cl. 1, are 14 ca 50 RD € 8.46 RA € 10.48;

2.2 foglio 10, part. 545, qualità vigneto irriguo, cl. 1, are 27 ca 40 RD € 25,90 RA € 14,15;

2.3 foglio 8, part. 841, qualità vigneto irriguo, cl. 1, are 28 ca 10 RD € 0.41 RA € 0,22;

2.4 foglio 8, part. 842, qualità seminativo irriguo, cl. 2, are 07 RD € 4.19 RA € 5,19.1

3. beni mobili:

sono costituiti da arredi, impianti ed attrezzature come da inventario depositato in data 28/09/2017.

Sono espressamente esclusi dall'oggetto della cessione:

- crediti e disponibilità liquide;

- debiti e passività dell'azienda.

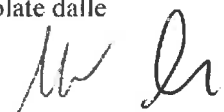
**Data della vendita: 8/2/2019**

**Prezzo base: € 4.500.000 (oltre oneri di legge) Rilancio minimo 50.000,00**

La vendita si terrà in modalità sincrona mista presso lo studio del curatore dott. Roberto Palma, in Monza via A. Appiani n. 25.

Le offerte di acquisto criptate e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta**, entro le ore 13.00 del 7/2/2019 giorno prima della celebrazione dell'asta. Le offerte criptate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offeratapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offeratapvp.dgsia@giustiziacerit.it) utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

Mentre le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del curatore dott. Roberto Palma in Monza, via Appiani n. 25 secondo le modalità di presentazione regolate dalle



Disposizioni Generali di Vendita allegate al presente avviso. Il complesso aziendale è meglio descritto nella relazione di stima a firma dei dottori Giuseppe Castelli e Roberto Gentile dello studio associato Castelli e Gentile di Sulmona reperibile su sito [www.venditepubbliche.giustizia.it](http://www.venditepubbliche.giustizia.it) e [www.tribunale.sulmona.giustizia.it](http://www.tribunale.sulmona.giustizia.it), che deve essere consultata dal **presentatore dell'offerta**.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte criptate e/o di quelle analogiche e le condizioni della vendita sono disciplinate dal Regolamento allegato al presente avviso.

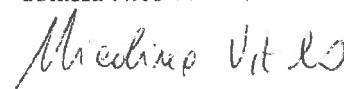
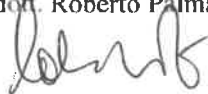
Ai Curatori possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Mentre per la visione dei beni immobili le richieste dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Salerno, 8/11/2018

I Curatori

dott. Roberto Palma

dott.ssa Nicolina Vitolo



**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**REGOLAMENTO DI PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA**  
**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE E ANALOGICHE**

**A.) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 13.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

**REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA**  
**E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale<sup>1</sup> e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita; se è inferiore al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

**VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT 91 F 03268 15202 052927767041 con la seguente causale: FALL. N. 47/2018 TRIBUNALE DI SALERNO.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

**ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

<sup>1</sup> Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo".



## B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del curatore dott. Roberto Palma, in Monza via A. Appiani n. 25 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi. Sulla busta deve essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta;

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00<sup>2</sup> per la sua validità deve contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile anche in considerazione di eventuali unioni civili L. 76/2016, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare l'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;

c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile e sarà effettuato in sede di stipula dell'atto notarile;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE); se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Fallimento 47/2018 Tribunale di Salerno", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

## PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti la curatela.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dalla curatela al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

## MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

In caso di mancanza di offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line o assente in sala aste.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello indicato nell'avviso di vendita.

In caso di presentazione di un'unica offerta, l'aggiudicazione sarà effettuata in favore dell'unico offerente.

<sup>2</sup> La mancata apposizione della marca da bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità e, pertanto, l'offerente la cui domanda di partecipazione non è munita di marca da bollo potrà fornire la medesima al Delegato al momento dell'esame delle domande di partecipazione

Se vi sono più offerte, la curatela invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. L'aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito nell'avviso di vendita. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente. Se tutte le offerte risultano di eguale importo e la gara non avrà luogo, verrà disposta la vendita a favore di chi risulterà aver depositato prima l'offerta.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti la curatela deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato alla curatela in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'azienda deve essere definitivamente intestata.

#### EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 3, L.F.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione in sede di stipula dell'atto notarile.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate e, in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata tra il prezzo dell'attuale aggiudicazione e quello inferiore cui fosse assegnata l'azienda a seguito di altro esperimento competitivo a titolo di risarcimento del maggior danno.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La cessione dell'azienda, in conformità a quanto disposto dall'articolo 2556 del codice civile e dell'art. 105 L.F., avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni che la compongono si trovano, come visti e piaciuti, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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 forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile, compreso nell'azienda, viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate ex art. 108 L.F. con decreto del Giudice Delegato successivamente alla vendita a spese della procedura e a cura del notaio rogante.

Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice Delegato ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula del rogito notarile.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### PUBBLICITA' LEGALE

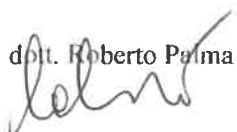
Il presente avviso sarà reso pubblico a spese della procedura mediante i seguenti adempimenti a cura dei Curatori:

1. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e art. 631 - bis c.p.c. autorizzando la nomina di Astalegale.net spa ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) quale gestore della vendita, allo stato, autorizzato in base al D.M. n. 32/ 2015;
2. Inserendo l'annuncio pubblicitario, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet all'indirizzo [www.tribunale.salerno.giustizia.it](http://www.tribunale.salerno.giustizia.it) e sul portale del gestore della pubblicità ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)) ai sensi dell'art. 490 II comma c.p.c.;
3. Pubblicità mirata come da proposta di marketing da parte di Astalegale.net al fine di rendere più efficace la divulgazione ed incrementare l'interesse dei potenziali interessati.

### ALTRI ADEMPIMENTI

I Curatori dovranno effettuare i seguenti ulteriori adempimenti:

1. ai sensi dell'art. 107, comma 3°, L.F. notificare a mezzo PEC e, ove non possibile, con notifica a mezzo Ufficiale Giudiziario l'avviso di vendita ai creditori iscritti almeno 30 giorni prima della vendita.

dott. Roberto Palma  


I Curatori

dott.ssa Nicolina Vitolo

