



TRIBUNALE DI NAPOLI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 303/2015

“ [REDACTED] ”
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ILARIA GRIMALDI

AVVISO DI VENDITA

I SOTTOSCRITTI DOTT. GIOVANNI MONTAPERTO E AVV. MAURO MAROBIO CURATORI DEL FALLIMENTO IN EPIGRAFE, FANNO PRESENTE CHE LA SOCIETA' [REDACTED] ” FALLITA E' PROPRIETARIA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI DI PANTELLERIA (TP) LOCALITÀ PUNTA SAN LEONARDO.

OGGETTO DELLA VENDITA - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Complesso immobiliare con destinazione turistico alberghiera (R.T.A.) e sito nel Comune di Pantelleria (TP) località Punta San Leonardo, alla via S.P. n.54 – Strada Perimetrale Dietro Isola, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Pantelleria (TP) foglio 1 p.lla 808 sub 2 a 31; p.lla 809 sub da 3 a 12; foglio 1 p.lla 810 sub da 2 a 5; foglio 1 p.lla 811 sub 2 e da 4 a 11; cat. F/3, mq 2250.00.

Stato LIBERO.

Quota di proprietà 1/1.

Prezzo base di vendita per il lotto: euro 5.600.000,00

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta dal perito estimatore arch. Fulvio Errichiello.

L'avviso di vendita sarà pubblicato, a cura della società incaricata ASTEEGALE.NET SPA su:

- a) www.astalegale.net;
- b) www.potaleaste.com;
- c) www.asteimmobili.it;
- d) www.publicomonline.it;
- e) Banner web – Hoteldomani.it
- f) Stampa sul mensile “L'Albergo”
- g) pubblicazione sui social media (facebook e instagram);

L'avviso di vendita sarà pubblicato, altresì, a cura dei curatori, a mente degli artt. 490 e 570 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it)

almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

1. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA ONLINE

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul predetto portale.

In particolare il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante "Accetta condizioni e crea utenza" e confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione. Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce "Accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal delegato/gestore della vendita all'indirizzo e-mail comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

**LA VENDITA TELEMATICA AVRÀ LUOGO IL 25 luglio 2019 ALLE ORE 16.00
IL PREZZO BASE È DI EURO 5.600.000,00 IL RILANCIO MINIMO È DI
EURO 100.000,00**

2. CONTENUTO DELLA BUSTA, DELL'OFFERTA E REQUISITI DELL'OFFERENTE

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le **ore 11:00 del giorno 25 luglio 2019** esclusivamente in via telematica all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it> previa registrazione tramite la funzione "partecipa-crea nuova busta", seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del predetto portale, a pena di esclusione, e sono costituite dalla documentazione di seguito riportata:

- offerta d'asta;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di una cauzione a

- garanzia dell'offerta di importo pari al 15% del prezzo offerto (di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di acconto spese);
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
 - copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
 - la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante per le persone giuridiche;
 - la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e codice fiscale o partita iva, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.); se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornata (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
 - le offerte per essere efficaci dovranno essere pari al prezzo base ribassato di € 5.600.000,00, salva la facoltà di depositare offerte a prezzo inferiore, che però saranno liberamente valutabili dagli organi della procedura;

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, **è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa la busta digitale 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.

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 15% del prezzo offerto (di cui il 10% a titolo di cauzione ed il 5% a titolo di acconto spese).

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario con disposizione fatta presso la propria banca, sul conto della procedura:

**Fallimentare N. 303/2015 "BVD HOLDING SAS [REDACTED]
[REDACTED]" Tribunale di Napoli IBAN: IT64J0306903529100000591389**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "**versamento cauzione**".

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 all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

3. ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: APERTURA DELLE BUSTE, EVENTUALE GARA TRA PIÙ OFFERENTI, OFFERTE PALESI IN AUMENTO.

L'apertura delle buste telematiche avverrà **il giorno 25 luglio 2019 alle ore 16.00**
In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra 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.

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Aggiudicazione: Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 100.000,00;

la gara telematica, avverrà presso lo studio Montaperto sito in Napoli alla Via Terracina 345 – 80125 Napoli - alla presenza dei curatori coadiuvati dal personale della società incaricata, avverrà il 25 luglio 2019 ore 16.00.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

I curatori fallimentare provvederà alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari con bonifico bancario (al netto degli oneri bancari) sulle coordinate bancarie da cui è stata versata la cauzione ed all'esito dell'autorizzazione alla restituzione da parte del Giudice Delegato.

In data da concordare con l'aggiudicatario presso lo studio di uno dei Curatori dott. Giovanni Montaperto, sito in Napoli alla via Terracina n. 345, si svolgerà la riunione per l'aggiudicazione definitiva, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e sarà redatto un verbale, che non ha valore di contratto.

I partecipanti alla gara e l'aggiudicatario provvisorio hanno la facoltà di presenziare per l'aggiudicazione definitiva.

I curatori informeranno degli esiti della procedura d'asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato ed il comitato dei creditori depositando in Cancelleria la relativa documentazione dell'art.107 L.F. anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione della vendita ai sensi dell'art.108 L.F..

La procedura, infatti, in ogni momento e fino al perfezionamento della vendita, avrà la facoltà di sospendere, ovvero di non portare a compimento la procedura di vendita, ove pervenga ex art. 107 comma 4 L.F. offerta d'acquisto migliorativa per un

importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, ovvero nelle ulteriori ipotesi di cui all'art. 108 L.F., senza che i concorrenti e/o aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio, ovvero proporre azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, rimanendo a carico degli offerenti c/o aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso all'esercizio di dette facoltà da parte della procedura.

4. IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO ED IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Entro il termine perentorio di giorni sessanta dall'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al curatore, ai sensi dell'art. 41, 4 comma, D. Lgs. 1.9.1993, N.385, il saldo del prezzo offerto, detratta la cauzione versata, tramite bonifico bancario con disposizione fatta presso la propria banca, sul conto della procedura:

**Fallimentare N. 303/2015 "BVD HOLDING SAS di [REDACTED]
[REDACTED]" Tribunale di Napoli IBAN: IT64J0306903529100000591389**

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante in favore della procedura fallimentare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del curatore intestato alla procedura fallimentare, si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al curatore per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal curatore su autorizzazione del giudice delegato, direttamente dall'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art. 585 c.p.c. una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di

trasferimento da parte del Giudice Delegato, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Il decreto di trasferimento costituirà, altresì, titolo esecutivo per la trascrizione e la voltura, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art.108, comma 2 L.F. L'importo versato a titolo di spese presuntive di vendita quali i.v.a dovuta, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate dal curatore all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita ai sensi dell'art. 179 bis, Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile e dell'art. 7, D.M. 25 maggio 1999, N. 313, oltre ai compensi relativi agli annotamenti di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle relative imposte e tasse che rimarranno a carico, per l'intero, della procedura.

5. ESITO INFRUTTUOSO ESPERIMENTO DI VENDITA

In caso di esito infruttuoso, la procedura competitiva sarà ripetuta alle medesime condizioni, con eventuale ribasso - ad insindacabile giudizio degli organi della procedura - del prezzo base di vendita e del rilancio minimo, nella misura di volta in volta indicata nell'avviso di vendita.

6. VISIONE DEL BENI IMMOBILI E RICHIESTA DI INFORMAZIONI

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione degli immobili costituenti i lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente.

7. DISPOSIZIONI GENERALI

Gli immobili vengono posti in vendita come visti e piaciuti, a corpo e non a misura (l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge N. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive; nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non considerati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

La presente ordinanza di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né un invito ad offrire, né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e ss. Del D L.gvo n. 58/1998.

La presente ordinanza non comporta per la procedura o per i suoi organi alcun obbligo ad impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti sino al momento del decreto di trasferimento, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia rimborso e indennizzo.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente disciplinare di vendita, dell'avviso di vendita, della perizia e degli altri documenti inerenti la procedura di vendita e costituiscono specifica accettazione delle condizioni della procedura competitiva di vendita, dello stato complessivo degli immobili costituenti i lotti in vendita, nonché della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa ad essi sottesa.

In base al combinato disposto di cui agli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ai fini della sanabilità di eventuali abusi edilizi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria che potrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'accesso ai dati dell'immobile è consentito ai soli fini della formulazione di eventuali offerte ed implica dovere di riservatezza. Con la richiesta di accesso ai dati riservati ai fini della formulazione delle offerte, gli acquirenti sono impegnati ed obbligati a considerare tutte le informazioni oggetto del presente disciplinare come

strettamente riservate, nonché ad adottare tutte le cautele necessarie a garantire la riservatezza delle informazioni acquisite, ad astenersi dall'utilizzare le informazioni acquisite o riprodurle, ricavarne estratti o sommari per scopi diversi da quelli attinenti la predisposizione e la presentazione dell'offerta. L'offerente si impegna, altresì, ad astenersi dall'intraprendere attività commerciali e/o sottoscrivere accordi con terzi anche potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio agli interessati della procedura o a confliggere con gli stessi.

Per tutto quanto non disposto si applicano, in quanto compatibili, le norme del codice di procedura civile relative alla vendita di immobili in procedura esecutiva.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. L.gvo 30.6.2003 n.196.

Ai sensi di cui all'art.13 del D. L.gvo n. 196/2003 si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare all'asta;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere determina l'esclusione dalla gara o la decadenza,
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il curatore ed i concorrenti che partecipino alla seduta pubblica di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art.7 del D.Lgvo 196/2003;
- soggetto attivo della raccolta è la procedura.

Napoli, 3 maggio 2019

I Curatori

Dott. Giovanni Montaperto

Avv. Mauro Marobbio