

## ALLEGATO C – REGOLAMENTO DI VENDITA

### TRIBUNALE DI BARI

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 121/2019 R. Fall.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa FAZIO Laura

CURATORI FALLIMENTARI: Dott. Francesco Leo e Avv. Giuseppe Pepe

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

I sottoscritti Dott. Francesco Leo e Avv. Giuseppe Pepe, in qualità di Curatori del fallimento in epigrafe,

#### PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita del compendio e delle quote azionarie, aventi ad oggetti i beni immobili sotto riportati, della società sottoposta alla presente Procedura acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line (vendita telematica asincrona)* ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)).

#### RENDONO NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolgono al pubblico l'invito a presentare offerta per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) (*vendita telematica asincrona*)

**LOTTO n. 1: Piena proprietà del Compendio immobiliare in Polignano a Mare denominato Hotel "Calaponte".**

Si tratta di complesso immobiliare a destinazione turistica-alberghiera, ubicato nel territorio del Comune di Polignano a Mare in località San Vito alla contrada "Monsignore", denominato "Calaponte".

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Polignano a Mare al foglio 13

- Part. 1395, sub. 1, categoria D/2, rendita € 51.472,00
- Part. 1396, sub. 1, categoria D/1, rendita € 68,00

Sono inclusi nel lotto anche gli arredi presenti nell'Hotel per un valore di euro 500.000,00 (euro cinquecentomila,00).

**Prezzo base: € 10.606.266,00 (euro diecimilioneisessantoseimiladuecentosessantasei,00) oltre oneri di legge se dovuti**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Acconto sul Buyer's Premium: 1% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 100.000,00**

**LOTTO n. 2: Quote azionarie di partecipazione pari al 93,95% nella società omissis proprietaria del Porto turistico situato sul litorale di Polignano a Mare (BA) in località "Cala Ponte".**

**Prezzo base: € 12.799.073,00 (euro dodicimilioneisettecentonovantanovemilasettantatre,00) oltre l'assolvimento del debito per obbligo pignoratorio come riportato in seguito.**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto**

**Acconto sul Buyer's Premium: 1% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: € 100.000,00**

**Si precisa che la cessione delle quote azionarie dovrà essere perfezionata contestualmente alla estinzione del credito pignoratizio vantato dalla società AMCO Spa per mutuo pregresso.**

**Pertanto, contestualmente all'atto di trasferimento delle quote azionarie l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrare il prezzo di aggiudicazione dell'importo di euro 3.775.000,00**

**(tre milioni settecentosettantacinquemila/00) pari all'ammontare del debito residuo della Cala Ponte SpA nei confronti della AMCO SpA.**

**Si evidenzia, infine, che l'art. 7 dello Statuto della Cala Ponte S.p.a. riconosce in favore dei soci il diritto di prelazione in caso di cessione delle medesime quote azionarie. Per tale motivo, la Curatela provvederà preliminarmente a rendere edotti i soci della presente procedura competitiva e a comunicare a questi ultimi, sia preventivamente il prezzo base d'asta, sia successivamente il prezzo di aggiudicazione raggiunto all'esito della presente vendita, affinché costoro possano esercitare la prelazione prevista dalle norme statutarie.**

**Pertanto, l'aggiudicazione in favore del migliore offerente potrà considerarsi definitiva soltanto una volta decorso il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria stessa, entro e non oltre il quale i soci possono esercitare il diritto di prelazione costituito in loro favore (Art. 106 L.F. e 2471 del Cod. Civ.).**

**DATA INIZIO RACCOLTA 13.12.2022 ore 12:00**

**DATA FINE RACCOLTA 28.02.2023 ore 12:00**

#### INVITANO

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, **da redigersi su apposito modulo messo a disposizione da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl e pubblicato on line sulla Piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto).

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC [gorealbid@pec.it](mailto:gorealbid@pec.it), nel rispetto delle condizioni di vendita di seguito riportate.

Prima della formulazione dell'offerta, gli interessati all'acquisto saranno tenuti a fornire, mediante invio all'indirizzo pec sopra indicato, i seguenti documenti:

- la documentazione in merito ai rapporti in essere con le banche,
- i documenti sotto indicati e richiesti in allegato all'offerta,

così da poter consentire ai Curatori di verificare l'affidabilità finanziaria dei possibili acquirenti e permettere ai soli soggetti interessati all'acquisto del lotto n. 2 l'accesso alla data room, previa sottoscrizione di apposito impegno di riservatezza, per la consultazione di tutti i documenti relativi al suddetto lotto e poter formulare l'offerta irrevocabile di acquisto.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

#### FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Tutti gli eventuali acquirenti, tranne i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dopo essersi iscritti al sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), e - in caso di offerenti per l'acquisto del lotto n. 2 - dopo aver effettuato l'accesso alla data room, saranno tenuti ad inviare un'offerta irrevocabile di acquisto, mediante la compilazione del modulo di partecipazione (pubblicato on line), all'indirizzo di posta elettronica certificata fornito da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, insieme alle contabili dei bonifici attestanti i versamenti del deposito cauzionale e dell'acconto sul buyer's premium.

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti dovranno essere accompagnate dai versamenti del deposito cauzionale e dell'acconto sul buyer's premium, che costituiranno un impegno formale di acquisto da parte del sottoscrittore di ciascuna offerta.

**L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, acceso presso Monte Paschi di Siena, IBAN: IT 43 K 01030 21100 0000 00414486, riportando nella causale del bonifico "cauzione annuncio n. \_\_\_\_\_, lotto n. \_\_\_\_\_".**

**Con le stesse modalità e sullo stesso conto corrente gli interessati all'acquisto saranno tenuti a versare l'acconto sul Buyer's Premium nella misura sopra indicata, riportando nella causale del bonifico "acconto B.P., annuncio n. \_\_\_\_\_, lotto n. \_\_\_\_\_".**

Le offerte dovranno contenere:

- l'esatta identificazione dell'offerente, con la completa indicazione delle generalità e gli estremi di un documento di riconoscimento, l'indicazione del codice fiscale e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale in essere tra i due coniugi;
- il lotto che si intende acquistare;
- il prezzo offerto e la **copia contabile dei bonifici effettuati a titolo di deposito cauzionale e a titolo di acconto sul buyer's premium.**

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione);
- se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale aggiornata o del certificato CCIAA, copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

E' ammessa la partecipazione all'asta per persona da nominare con formulazione di offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente tramite procuratore legale munito di procura speciale, come previsto dall'art. 579, comma 3°, c.p.c., e dovrà avvenire mediante la compilazione da parte dell'offerente di un apposito modulo fornito da Gobid International Auction Group Srl.

In caso di aggiudicazione, il procuratore legale dovrà effettuare la dichiarazione di nomina della persona per la quale ha fatto l'offerta nel rispetto dei termini di cui all'art. 583 c.p.c. depositando il mandato; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.

In ogni caso, l'offerta non è efficace se inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

**L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.**

**A seguito del termine della raccolta offerte, i Curatori procederanno alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, alla verifica della regolarità formale delle stesse ed alla determinazione della congruità dell'importo offerto per l'acquisto dei lotti sopra indicati.**

I Curatori si riservano, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

Qualora i curatori, il Giudice Delegato e/o il Comitato dei Creditori, dovessero ritenere non congrue le somme offerte, la gara e la procedura di vendita verrà sospesa, con restituzione agli offerenti delle relative cauzioni, qualora gli stessi non intendano offrire la somma che i suddetti organi della procedura dovessero ritenere congrua.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate ai curatori in punto di ammissibilità dell'offerta e della concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dai Curatori, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta da parte dei Curatori, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di offerte valide sui lotti sopraindicati, saranno avviate le aste sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it)

Tuttavia, in presenza di un'unica offerta valida i curatori potranno riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto in vendita, senza aprire la fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del buyer's premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

## **FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE**

Le migliori offerte saranno formalizzate da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 – esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In ogni caso le aste on line pubblicate sul sito [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) avranno la durata di almeno 6 giorni a partire dal giorno **2.03.2023 alle ore 15:00 e con termine al giorno 8.03.2023 alle ore 15.00.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.**

I curatori possono sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

### **AGGIUDICAZIONE**

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o **dell'eventuale periodo di estensione.**

In caso di assenza di rilanci, potrà essere dichiarato aggiudicatario (provvisorio), l'utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107, 4° comma, L.F. si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verranno restituiti la cauzione e l'importo versato a titolo di acconto sul Buyer's Premium, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli Organi della Procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

Esaurite le operazioni di vendita i Curatori informeranno l'acquirente definitivo e lo inviteranno **dal Notaio designato dalla Procedura** per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

**In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli Organi della Procedura.**

**Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria), pena la perdita dell'importo versato a titolo di deposito cauzionale.**

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare le somme in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita a carico dell'acquirente (oneri fiscali e non, imposte di legge).

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria), decurtato l'importo versato a titolo di acconto sul Buyer's Premium, pena la perdita dello stesso importo in caso di mancato pagamento entro il termine sopra indicato.

### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'**

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, e limitatamente al lotto 2, ed anche dell'importo di euro 3.775.000,00 corrispondente all'ammontare del debito pignoratorio a favore della Amco Spa nonché delle spese e del Buyer's Premium, e conseguentemente e successivamente il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e/o di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

Poiché l'immobile di cui al lotto 1, è occupato da terzi con contratto precario ed oneroso, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura. (Vedasi allegato presente nella data room)

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali.

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

### **DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)**

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium (oltre IVA) pari al 4,5%, spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione.

### **CONDIZIONI GENERALI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- 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.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

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

### PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

I curatori fallimentari, ai sensi degli artt. 107 c. 1 ultima parte LF e 490 c. 1 c.c., anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it),  
I Curatori provvederanno a dare notizia della vendita mediante notificazione, prima del completamento delle operazioni di vendita, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare la GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080 oppure l'area manager, Dott. Marco Tedone, al numero 327/2944895.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio dei curatori
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it).

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
I Curatori fallimentari  
Dott. Francesco Leo



\_\_\_\_\_  
Avv. Giuseppe Pepe

