

TRIBUNALE DI MESSINA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 47/2018
GIUDICE DELEGATO: Dott. Daniele Carlo Madia
CURATORE FALLIMENTARE: Avv. Angelo Vitarelli

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
ASINCRONA**

Il sottoscritto Avv. Angelo Vitarelli, in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

di essere stato autorizzato dal G.D. ad eseguire la vendita dell'azienda alberghiera acquisita alla massa attiva del fallimento nella sua unitarietà, 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)

RIVOLGE

al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gorealbid.it (*vendita telematica asincrona*)

Annuncio n. 16946

Lotto 1: Cessione intera azienda alberghiera – Capo dei Greci Taormina Coast – Resort Hotel & Spa.

L'azienda comprende la proprietà del prestigioso complesso alberghiero a Sant'Alessio Siculo sulla riviera di Taormina, gli arredi, i beni strumentali e l'avviamento.

Il Resort Capo dei Greci è realizzato nella splendida cornice montana di Capo Sant'Alessio, dove l'architettura della struttura segue e viene avvolta dal pendio naturale sino a distendersi nelle calde acque del Mediterraneo.

La struttura si sviluppa su un'area complessiva di 42.700 mq realizzata su gradoni che accolgono i vari edifici e le aree scoperte del complesso alberghiero, quali camere, sala congressi, due ristoranti, un anfiteatro, due bar, due campi da tennis, un'area spa (centro benessere) ed ampie aree scoperte.

Le camere sono dislocate su quattro edifici e, nell'attuale configurazione, ammontano a 196 unità, con varie tipologie tra le quali Classic, Superior, Deluxe e Junior Suite.

La metà delle camere gode della bellissima vista mare sulla Riviera. E' possibile riorganizzare le unità riducendone il numero, in modo che tutte dispongano di vista mare.

Il centro congressi ha una capienza massima di circa 550 persone e può ospitare sino a tre diversi eventi contemporaneamente.

L'anfiteatro è sito in posizione tale da avere come sfondo l'incantevole Castello di Sant'Alessio e la baia di Taormina.

Due ascensori scavati nella roccia collegano il complesso turistico ad un'area demaniale sulla quale, previo rilascio della concessione, può essere installata, a ridosso della scogliera, una piattaforma amovibile. Negli anni scorsi, sono state realizzate piattaforme di superficie variabile fino a 1.700 mq., allestite a solarium con sdraio, lettini ed ombrelloni, una cucina autonoma ed un bar.

Al di sopra della Strada Statale 114 si sviluppa la parte principale della struttura, che include parecchi edifici ed aree scoperte ed esattamente:

- quattro corpi di fabbrica, censiti alle particelle **494, 440, 496, 515, 441**;
- due ristoranti, censiti alle particelle **531** ("Il Dattero") e **728** ("Il Rosmarino");
- un anfiteatro, censito alla particella **725**;
- un centro congressi con adiacente coffee break sul primo piano. Un centro benessere con piscina sul secondo piano, censiti alle particelle **583, 748, 749**;
- due grandi piscine con servizi, spazi scoperti e sale di servizio, una delle quali rappresentata dalle particelle **710, 711, 713, 714, 719** e l'altra dalle particelle **728, 507, 509, 736, 723, 727, 744, 729**;
- due bar, uno chiamato "La dolce vita" dentro la piscina dello stesso nome, e l'altro "La Piazzetta", all'interno dell'edificio rappresentato dalle particelle **716, 535 e 536** che include, altresì, uffici, la reception e una vasta terrazza in comunicazione con il bar, così come servizi ancellari;
- due campi sportivi (per tennis e calcio a cinque), un'area fitness, due ambienti multifunzione, così come ampi spazi aperti, alcuni per parcheggio, alcuni a servizio degli ospiti della struttura, ed altri destinati a verde o a viabilità interna;
- Al di sotto della strada pubblica si trova una scala di sicurezza che conduce al sito ove, previo rilascio di concessione demaniale, può essere installata una piattaforma a mare. Il sito può essere raggiunto anche per mezzo dei due ascensori e di una galleria lunga circa cento metri.

La struttura alberghiera è censita, nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Alessio, in ditta alla società "Albazzurra Hotel & Resort s.r.l.", **foglio 8**, particelle aggraffate: **440 sub 23, 441 sub 22, 494 sub 48, 496 sub 47, 507, 509, 515 sub 27, 531 sub 1, 532 sub 11, 535 sub 4, 536 sub 2, 583, 710, 711, 713, 714, 716, 719, 723, 725, 727, 728, 729, 736, 744, 746, 748, 749**, e particelle: **497, 501, 513, 532 sub 5, 532 sub 6, 533, 515 sub 25, 515 sub 26, 751**; ed in parte, in relazione alle aree esterne di rilievo e accesso alle strade, nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Alessio Siculo, foglio 8, particelle: **181, 512, 493, 124, 141, 348, 349, 350, 351, 495, 511, 539, 523, 514, 518, 522, 525, 530, 500, 502, 503, 712, 750, 752, 720, 721, 726**.

Non fanno parte del lotto, perché appartenenti a terzi, le unità immobiliari censite al foglio 8, particelle 440 sub 15, 16 e 20; 496 sub 3, 5, 11 e 12; 515 sub 17 e 18; 532 sub 3 e 4.

Per una più esatta identificazione e descrizione si rinvia alla certificazione notarile ed alle relazioni tecniche rinvenibili sul sito.

Dell'azienda proposta in vendita fanno parte i beni mobili e l'avviamento meglio descritti nella perizia allegata.

Il lotto non comprende la partecipazione totalitaria al capitale sociale della società Magna Grecia Hotel S.r.l., con sede in Sant'Alessio Siculo (ME), Via Nazionale, 421, c.f. e p.iva 03201980830 – REA ME220320.

Sono esclusi i debiti ammessi al passivo del fallimento e quelli che dovessero risultare maturati nel corso dell'esercizio provvisorio.

Il resort è aperto al pubblico nel periodo compreso tra aprile e ottobre di ciascun anno.

L'azienda è condotta dal Curatore fallimentare in esercizio provvisorio (continuazione temporanea dell'esercizio dell'impresa, art. 104, comma 2, L.F.).

Solo due rapporti di lavoro sono a tempo pieno ed indeterminato. Gli altri rapporti, avendo carattere stagionale, sono in atto cessati, tranne quello con il custode della struttura - in scadenza il 31 marzo 2023 - in corso.

PREZZO BASE: € 16.896.000,00 (euro sedicimilionioctocentonovantaseimila,00) oltre oneri di legge se dovuti.

PREZZO DI RISERVA: € 13.516.800,00 (euro tredicimilionicinquecentosedicimilaottocento,00) oltre oneri di legge se dovuti.

Ai soli fini della determinazione della valutazione delle conseguenze fiscali dell'atto, si specifica che la componente immobiliare è stata valutata € 32.000.000,00, in essi compresi i beni mobili stimati € 679.936,00; l'avviamento è stato stimato € 1.000.000,00.

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 100.000,00

L'aggiudicatario è obbligato ad esercitare le opzioni stipulate dal curatore per l'acquisto delle unità censite al foglio 8 part. 532 sub 3 e 4, alle condizioni indicate negli atti disponibili sul sito.

E' altresì obbligato ad adempiere all'accordo che si formerà per effetto dell'eventuale accettazione della proposta di acquisto delle unità censite al foglio 8 part. 440 sub 15 e 16, part. 515, sub 17 e 18.

Il corrispettivo dovuto per effetto delle suddette opzioni e proposte di acquisto non è incluso nel corrispettivo dovuto per l'azienda alberghiera.

L'aggiudicatario avrà, inoltre, facoltà di avvalersi di eventuali altre opzioni, comunque denominate, acquisite dal curatore fallimentare prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Dette ultime opzioni non vincoleranno l'aggiudicatario.

DATA INIZIO RACCOLTA 16.12.2022 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 07.02.2023 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato ad iscriversi al sito 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** (Fase 1, raccolta di offerte irrevocabili di acquisto).

Il modulo dovrà essere riconsegnato tramite mail all'indirizzo PEC gorealbid@pec.it, nel rispetto delle seguenti

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, 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 alla contabile del bonifico attestante il versamento del deposito cauzionale richiesto.

Le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento, costituirà, esso stesso, 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 indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione, riportando in causale "Cauzione annuncio n. 16946".

Le offerte dovranno contenere:

Il prezzo offerto, **insieme alla copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale;**

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.

L'offerta non è efficace se inferiore al prezzo di riserva 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, il Curatore procederà 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 dell'azienda commerciale.

Saranno considerate congrue le offerte almeno pari al prezzo base.

Il Curatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti e non inferiori al prezzo di riserva.

Qualora il curatore, 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 al Curatore 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 dal Curatore, 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 del Curatore, 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 un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 – raccolta offerte irrevocabili di acquisto - il Curatore potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti 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.

In presenza di più offerte valide, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gorealbid.it (FASE 2).

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma 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, **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.

Il Curatore si riserva la facoltà di ammettere a partecipare all'esperimento di vendita competitivo on-line (fase 2) anche coloro che non hanno presentato l'offerta entro il termine di fine raccolta sopraindicato, previo versamento del deposito cauzionale richiesto.

In tal caso l'offerta dovrà essere formulata nella maniera seguente: il versamento del deposito cauzionale unitamente alla formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line sulla piattaforma [gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) – e all'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato nelle condizioni di vendita pubblicate on line, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta dell'esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gorealbid.it avrà la durata di almeno 6 giorni.

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.

Il curatore può 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 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, sarà 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 verrà restituita la cauzione versata, 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 l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

In caso di mancato ricevimento di ulteriori offerte irrevocabili di acquisto, il lotto tornerà di nuovo in vendita; in caso di altre offerte verrà aggiudicato ad oltranza al successivo migliore offerente.

Esaurite le operazioni di vendita il Curatore informerà l'acquirente definitivo e lo inviterà **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 imputato in conto del 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.

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 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA

Il trasferimento della proprietà del lotto unico costituito dall'azienda commerciale avverrà con atto notarile presso notaio scelto dal Curatore fallimentare solo dopo il pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium.

La cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sarà disposta dal Giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F. e sarà curata dall'acquirente a sue spese.

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) spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 15.000.000,00	1,5%
Da - a	€ 15.000.001,00	€ 25.000.000,00	1,0%
Oltre	€ 25.000.000,00		0,5%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad un'aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

Il Buyer's Premium non è dovuto sul corrispettivo previsto dai contratti di opzione.

CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'azienda e i beni che la compongono si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Per effetto dell'atto d'acquisto, l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dell'azienda siccome posseduta dalla società fallita e, attualmente, dal curatore fallimentare.

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 per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

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

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il Curatore fallimentare, ai sensi degli artt. 107 c. I 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.

Il Curatore provvederà 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 GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 0737/782080.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet 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.

Messina, 12 dicembre 2022

Il Curatore fallimentare
Avv. Angelo Vitarelli