

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Fallimento n. 39/2018 R. Fall.  
Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Sirianni  
Curatore fallimentare: Dott. Alberto Fanesi

## AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Alberto Fanesi, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe

## PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'asta *on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)).

## RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

**Asta n. 22498**

**LOTTO N. 28: ramo d'azienda con immobili destinati a residence denominato "Residence Playa Sirena" sito in Tortoreto (TE), Viale Sirena 488/E**

Il detto ramo d'azienda è costituito da

**A) edificio da cielo a terra che si sviluppa quattro piani fuori terra oltre interrato, ad uso residence con annessa piscina**, servito da due scale e relativi ascensori, così ripartito:

- Piano interrato: ad uso autorimessa, locale lavanderia, locale dispensa, sala macchine ascensore, centrale idrica per antincendio;
- Piano terra-rialzato: ad uso ristorante con porticato, cucina, servi, reception, hall, bar, piscina con relativi servizi, tre mini appartamenti composti ingresso-tinello, camera, servizio igienico e balcone e/o terrazza;
- Piani primo, secondo e terzo: ciascuno composto da cinque appartamenti con due camere e tre appartamenti ad una camera oltre tinello, servizio igienico e balcone e/o terrazza;
- Piano quarto-sottotetto: composto da cinque appartamenti con due camere e tre appartamenti ad una camera oltre tinello, servizio igienico e balcone. L'altezza dei locali varia da mt. 1,20 a mt. 3,50. Detto piano è stato oggetto di regolare pratica edilizia per: Recupero abitativo del sottotetto esistente presso il fabbricato sito in Via Sirena - RTA - (ai sensi della L.R. 11.J 5/04 del 26/04/2004 ss.mm.ii)



Il complesso immobiliare risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortoreto al Foglio 29 come segue:

- Particella **1571** – Categoria D/2 – R.C. € 32.826,00
- Particella **1569 sub. 46**, area urbana di mq. 284
- Particella **1569 sub. 47**, area urbana di mq. 60

Sono comprese nella vendita l'area urbana contraddistinta con il **subalterno 47** che è corte di pertinenza e porzione della piscina del residence, nonché il **subalterno 46** trattandosi di strada a servizio sia della particella 1569 che della particella 1571 e che quindi viene alienata con detto complesso immobiliare fermo restando il passaggio a favore dei due complessi immobiliari.

La struttura è servita di impianto solare-termico per l'acqua sanitaria.

La struttura ricettiva è completa in ogni sua parte, perfettamente funzionante e dotata di zona relax con piscina e spazi verdi, direttamente esposta verso il mare e servita con parcheggio interrato per i clienti e ampio parcheggio pubblico.

Il residence è dotato di attestato di prestazione energetica rilasciata dal professionista certificatore il 05/06/2018.

#### **Urbanistica e difformita'**

Il complesso immobiliare, come dalla perizia del CTU geom. Giuliano Caioni, è stato edificato, con le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire: n. 194 del 07/12/2004 – pratica edilizia n. 1534/C,
- Agibilità: certificato n. 55/2007 pratica edilizia n. 1534/C
- Permesso di Costruire n. 97/2007 del 06/07/2007 per la trasformazione del piano quarto-sottotetto in superficie abitabile L.R. del 26/04/2004 ss.mm.ii

agibilità integrativa assunta al protocollo del Comune di Tortoreto in data 02/04/2008 al prot. 7886.

I dati catastali e le planimetrie, riguardanti le unità componenti il lotto di cui sopra:

- sono difformi dallo stato di fatto per la realizzazione sull'angolo nord-est del piano terra dove è stato realizzato un locale al servizio della piscina.

**B) esercizio di attività di gestione di una residenza turistica alberghiera, all'insegna "PLAYA SIRENA", con attività a carattere annuale, classificata di categoria 3 stelle, con capacità ricettiva di 35 unità abitative autosufficienti, per una ricettività complessiva di n. 87 posti letto e con servizio di somministrazione di alimenti e bevande alle sole persone alloggiate. Detta autorizzazione è in corso di validità come comunicato dall'Ufficio Commercio/Suap del Comune di Tortoreto.**

Con contratto stipulato con scrittura privata del 6/6/2018 a firme autenticate dalla dott.ssa D'Andrea Maria Elisa, rep. n. 15398 racc. 10056, l'allora "F.LLI PIERANTOZZI S.R.L." aveva concesso in affitto il "ramo" per la durata di anni sei, dal 15/06/2018 al 31/12/2024.



Gobid International Auction Group Srl  
Capitale Sociale €500.000

**Sede Legale**  
Via P.O. Vigliani, 19 • 20148 Milano (MI) Italia  
Partita Iva 09441470961 • Codice Univoco J6URRTW

**Sede Operativa**  
Via Merton, 17/U  
62024 Matelica (MC)

info@gobidgroup.com  
www.gobidgroup.com  
T +39 02 8688 2269

Il canone, nel corso della procedura, su richiesta del conduttore, è stato ridotto, con provvedimento del Giudice Delegato del 25/11/2020, in euro 105.000.

L'art. 3 del contratto di locazione prevede il rinnovo tacito a scadenza per ulteriori sei anni salvo disdetta da inviarsi a mezzo raccomandata a.r. dodici mesi prima della scadenza.

Il curatore, con comunicazione del 8 novembre 2023 ha provveduto ad effettuare la disdetta del contratto per cui, con effetto dal 1° gennaio 2025, il "ramo" tornerà nella disponibilità della procedura e dei suoi aventi causa.

**Il ramo aziendale è posto in vendita in un unico lotto, con le limitazioni e le precisazioni in appresso indicate:**

- ricadranno sull'aggiudicatario gli oneri ed i rischi inerenti la volturazione delle varie autorizzazioni amministrative/commerciali e i nulla osta in essere e che comunque eventuale revoca, diniego di volturazione ed o assegnazioni al rilascio delle stesse a favore dell'aggiudicatario non pregiudicherà in alcun modo la vendita e non potranno essere intraprese azioni risarcitorie nei confronti della curatela;

- nella vendita sono inclusi i beni mobili presenti all'interno del residence così come valutati nella perizia di stima redatta dal CTU Geom. Giuliano Caioni e pubblicata sul sito gobidreal.it .

**PREZZO BASE: € 2.297.890,65 (euro duemilioniduecentonovantasettemilaottocentonovanta,65)**

oltre oneri di legge se dovuti, e precisamente:

Beni immobili euro	2.237.853,47
Beni mobili euro	18.237,18
Avviamento commerciale euro	41.800,00

CAUZIONE: € 229.789,00

RILANCIO MINIMO: 10.000,00

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima e successive integrazioni a firma degli esperti depositate in cancelleria e pubblicate sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), che devono essere consultate per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:



## DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di almeno 60 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **24.04.2024** alle ore **15:30** e terminerà il giorno **25.06.2024** alle ore **15:30**, salvo **extra time**.

## MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi "procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta", così come specificato di seguito).

## MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato il ramo d'azienda. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Curatore.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it)

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it)

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato il ramo d'azienda (non sarà possibile intestare il ramo d'azienda a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)
- Copia del codice fiscale
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

## OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

### PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate online su [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla

Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

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 successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'utente abilitato sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

### 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 unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

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 comma 4° L.F., si procederà , entro 90 giorni, alla stipula dell'atto di compravendita.

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 il relativo 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.).

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

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura da consegnare al momento della stipula della compravendita mediante rogito notarile, che dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Contestualmente l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita.



Il Buyer's Premium oltre Iva dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DEL RAMO D'AZIENDA**

Il trasferimento della proprietà del ramo d'azienda avverrà con atto di Notaio designato dalla Curatela contestualmente all'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese ed oneri fiscali dovuti e previo pagamento del Buyer's Premium nei termini sopra indicati.

Successivamente, su istanza del Curatore, il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e gravami gravanti sui beni venduti. Restano a carico della parte acquirente i costi per le cancellazioni delle predette formalità.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Se il ramo d'azienda è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura della procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non fiscali, incluse quelle dovute per il rilascio dell'APE.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte acquirente 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.

### **PRINCIPALI 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, 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.

Ricadono sull'acquirente gli oneri ed i rischi inerenti la volturazione delle varie autorizzazioni amministrative/commerciali e i nulla osta in essere e che comunque eventuale revoca, diniego di

volturazione e/o assegnazioni al rilascio delle stesse a favore dell'acquirente non pregiudicano in alcun modo la vendita e pertanto non potranno essere intraprese azioni risarcitorie nei confronti della curatela.

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

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

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione in base agli scaglioni progressivi di seguito riportati e secondo le modalità stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI			
Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	4,5%
Da - a	€ 200.001,00	€ 500.000,00	4%
Da - a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	3,5%
Oltre	€ 1.000.000,00		3%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una 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.

### PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicata almeno **45** giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Prima del completamento delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione.

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 02/86882269.

\_\_\_\_\_

Il Curatore fallimentare

Gobid International Auction Group Srl  
Capitale Sociale €500.000

**Sede Legale**  
Via P.O. Vigliani, 19 • 20148 Milano (MI) Italia  
Partita Iva 09441470961 • Codice Univoco J6URRTW

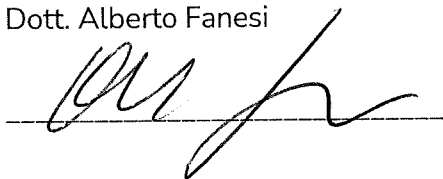
**Sede Operativa**  
Via Merloni, 17/U  
62024 Matelica (MC)

info@gobidgroup.com  
www.gobidgroup.com  
T +39 02 8688 2269



AV\_IMM\_A\_F\_0

Dott. Alberto Fanesi



Gobid International Auction Group Srl  
Capitale Sociale €500.000

**Sede Legale**  
Via P.O. Vigliani, 19 • 20148 Milano (MI) Italia  
Partita Iva 09441470961 • Codice Univoco J6URRTW

**Sede Operativa**  
Via Merloni, 17/U  
62024 Matelica (MC)

info@gobidgroup.com  
www.gobidgroup.com  
T +39 02 8688 2269

