



**Tribunale Di Salerno - Sezione Fallimentare**  
**Concordato Preventivo N. 05/08**

*Ben. 1923/11*

**ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO**  
 con eventuale mutuo ABI  
 art. 108 L.F. ed artt. 570-575 c.p.c.

**IL GIUDICE DELEGATO**

Letta l'istanza del liquidatore giudiziale del 29/03/2011 e tenuto conto degli informali contatti;  
 Vista l'approvazione del comitato dei creditori al piano di liquidazione redatto dal Liquidatore Giudiziale;

vista la relazione di stima redatta dall'ing. Paolo Tabacco e depositata in cancelleria in data 19.01.2009;

esaminati i documenti ipocatastali allegati alla perizia e rilevata la completezza degli stessi;

- ritenuto che la peculiarità del compendio immobiliare suggerisce di tentare la vendita senza incanto con forme di pubblicità mirate;
- visti gli artt. 104-105 e 108 L.F., in relazione agli artt. 570 e segg. c.p.c. e 173 quinquies disp.att. cpc
- ritenuto quindi che si possa disporre la procedura di vendita di seguito descritta

**ORDINA**

la vendita senza incanto con offerta irrevocabile per l'acquisto del complesso alberghiero comprensivo di mobili ed arredi descritto, al solo scopo commerciale, nella scheda di seguito riportata – **precisando che lo stesso è venduto nel suo complesso (Lotto A e Lotto B) nello stato di fatto e diritto in cui si trova.**

**Data e luogo della vendita**

La vendita avrà luogo innanzi al G.D., Dr. Giorgio Jachia, nell'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Salerno, Sezione Fallimentare, Via Papio n. 20, il giorno **20 giugno 2011 alle ore 12.00** iniziando con la verifica delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate entro il termine e con le modalità di cui appresso ed indicate nel bando di vendita.

**Procedura di vendita**

**Alla vendita senza incanto con offerte segrete irrevocabili si procederà con le seguenti regole e modalità:**

1) I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti anche se non risultanti dalle relazioni tecniche di ufficio allegate al fascicolo di vendita alle quali si fa espresso richiamo per una dettagliata descrizione degli immobili staggiti.

2) La descrizione del complesso alberghiero compiuta in questo atto e nelle relazioni tecniche di ufficio allegate al fascicolo di vendita ha funzione esclusivamente commerciale.

3) Per partecipare alla gara ogni offerente dovrà - **a pena di irricevibilità** - depositare presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Salerno, entro e non oltre il termine indicato nella scheda che segue e nel bando, la propria offerta di acquisto in busta chiusa di formato , recante all'esterno la sola dicitura "**istanza di acquisto senza incanto per vendita del giorno 20/06/2011**". La cancelleria provvederà a sigillare la busta apponendovi un contrassegno numerico identificativo ed a rilasciarne copia al partecipante. **Si precisa il prezzo offerto non dovrà essere inferiore alla somma di quello indicato per i diversi lotti che si vendono insieme.**

4) L'offerente avrà cura di inserire nella detta busta, **a pena di esclusione:**

a) la domanda IN CARTA LEGALE con l'indicazione in prima riga del numero del concordato preventivo e con l'indicazione del proprio nominativo e del relativo codice fiscale nonché della propria residenza ovvero se trattasi di persone giuridiche della denominazione e ragione sociale, della relativa P. IVA nonché della sede legale, con specificazione del recapito telefax al quale si intendono ricevere eventuali comunicazioni;

b) fotocopia di un documento di identità per le persone fisiche o per le persone giuridiche visura o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante;

c) documentazione bancaria attestante l'avvenuto accredito - nei termini di cui all'art. 173 quinquies, 2 co. disp. att. c.p.c. ossia non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine di presentazione dell'offerta di acquisto - dell'importo indicato nella richiamata scheda a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, sul libretto di risparmio nominativo, Codice IBAN N. IT 78 R 03049 15200 024896846250 in essere presso la Banca Sella Sud Arditì Galati, filiale di Salerno, intestato al "Residence Park Santa Cruz di Sansone Donato & C. S.a.s. in Concordato Preventivo";

d) offerta irrevocabile di acquisto indicativa del prezzo dall'offerente proposto;

e) dichiarazione di avere esaminato e preso conoscenza della relazione tecnica del consulente nominato dal G.D. Ing. Paolo Tabacco del 19.01.2009 ed in particolare dei confini indicati sulla mappa che delimitano il complesso immobiliare indicato come Corpo A, e quelli relativi al complesso immobiliare indicato come Corpo B, entrambi oggetto insieme della presente vendita.

5) In caso di presenza di più offerte, sarà dato corso ad una gara sulla più alta, mediante unica offerta in aumento - ad aumento libero - da formularsi per iscritto subito dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa e comunque entro la stessa udienza innanzi fissata. L'aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che avrà formulato, se del caso all'esito della gara suddetta, l'offerta più alta.

6) La presentazione di offerta, anche nel caso di unico offerente, non dà diritto all'acquisto. Ogni decisione in merito alla conclusione o meno della vendita spetta agli Organi della Procedura.

7) La presenza alla gara degli offerenti è indispensabile. Conseguentemente agli offerenti presenti non divenuti aggiudicatari verrà restituita la cauzione ed il deposito dopo la chiusura della gara nei termini previsti dall'art. 580 c.p.c.; il Giudice provvederà quindi ad ordinare alla banca Arditì Galati SpA l'immediata restituzione della cauzione e del deposito a mezzo bonifico bancario o a mezzo di assegno circolare; agli offerenti non presenti - i quali non abbiano giustificato l'assenza - e non divenuti aggiudicatari, in applicazione del secondo comma dell'art. 580 c.p.c. verrà restituita la cauzione solo nella misura di nove decimi.

8) Dell'aggiudicazione di cui sopra verrà data comunicazione al soggetto offerente mediante lettera raccomandata al recapito indicato nella stessa offerta; verrà data comunicazione anche via fax ai soggetti offerenti non aggiudicatari e non presenti con restituzione del deposito prestato.

9) L'aggiudicatario:

a) si accollerà tutte le spese di vendita e del trasferimento del diritto reale, comprese quelle di cancellazione di iscrizioni o trascrizioni gravanti sui beni nonché tutte le imposte di legge (IVA, imposta catastale (3%), ipotecaria (1%) e di registro in misura fissa, a prescindere dalle condizioni soggettive dell'acquirente, oltre ad ogni ulteriore onere fiscale dovuto per legge) che dovranno essere sostenute al momento del saldo del prezzo;

b) dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotto l'importo già versato in conto prezzo, mediante bonifico bancario, sul conto corrente intestato al concordato preventivo già sopra indicato, e la somma pari al 15% del prezzo di aggiudica, a titolo di spese di trasferimento, su un libretto bancario intestato all'aggiudicatario e vincolato all'ordine del Giudice Delegato, perentoriamente, entro 60 giorni dall'adunanza di vendita, ed entro il suddetto termine dovrà essere altresì depositata in cancelleria l'attestazione bancaria dell'avvenuto versamento, nonché il suddetto libretto bancario;

c) sarà dichiarato decaduto - con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa salvo i maggiori danni a norma dell'art. 587 c.p.c. - in caso di mancato pagamento del prezzo nel termine stabilito.

10) L'aggiudicatario inoltre

a) potrà ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui ipotecari a favore di aggiudicatari di immobile in vendita giudiziaria;

b) potrà cercare sul sito internet <http://www3.abi.it/AsteImm/> l'elenco degli istituti di credito aderenti all'accordo ABI per il Tribunale di Salerno ai quali potrà rivolgersi anche e preferibilmente prima dell'asta;

c) potrà per motivi gravi - o imprevedibili o coincidenti con difficoltà di erogazione del Mutuo Bancario - depositare prima della scadenza del predetto termine - istanza di proroga indicante il numero di giorni richiesti e riportante l'impegno a versare il prezzo maggiorato con gli interessi legali; in caso di mancato integrale pagamento del prezzo maggiorato degli interessi legali entro il termine prorogato sarà dichiarato decaduto, con conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, salvo i maggiori danni a norma dell'art. 587 c.p.c.;

d) dovrà, in caso di comunicazione al Tribunale della volontà di richiedere l'erogazione di un mutuo ipotecario a favore di un aggiudicatario di immobile in vendita giudiziaria, accollarsi tutte le spese notarili ed accessorie per il caso in cui il G.D. delegherà ad uno dei Signori Notai, che hanno dato al Consiglio Notarile di Salerno la propria disponibilità ad operare con la IV sezione Civile del Tribunale di Salerno, tutte le attività successive all'asta, compresa la predisposizione del contenuto del decreto di trasferimento;

11) Il G.D. potrà sospendere la vendita in ogni momento a norma dell'art. 108 L.F.

12) La presente ordinanza sarà notificata dal Liquidatore Giudiziale a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con il diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti.

### Adempimenti pubblicitari

La Cancelleria provvederà a dare pubblicità alla vendita mediante affissione del bando di vendita all'albo pretorio del Tribunale nonché mediante affissione nei locali del Tribunale di Salerno, sede centrale e sede distaccata di via Papio 20, dei manifesti depositati dal Liquidatore Giudiziale.

Si provvederà all'affissione dei manifesti murali nei comuni di Salerno ed Eboli.

Atteso il valore degli immobili, il liquidatore provvederà altresì alla pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. ed alla pubblicazione di un avviso commerciale su pagina dedicata - contenente le informazioni utili alla vendita, galleria fotografica, perizia, planimetria e localizzazione satellitare - sui siti internet specializzati <http://www.astegjudiziariesalerno.it/> e <http://www.tribunaledisalerno.net/> nonché un avviso commerciale contenente solo informazioni utili alla vendita sui quotidiani 'LA CITTA' e LA REPUBBLICA' edizione regionale entrambi gli adempimenti quantomeno quarantacinque giorni prima dell'asta.

Il Liquidatore Giudiziale ha facoltà di compiere ulteriori forme pubblicitarie.

### Data ed ora dell'udienza e della presentazione delle offerte irrevocabili

Data e ora udienza di vendita	20.06.2011 ore 12,00
Data e ora presentazione della busta con l'offerta.	17.06.2011 ore 12,30

### Scheda relativa al lotto

#### LOTTO UNICO Complesso aziendale costituito da complesso immobiliare e beni mobili

Concordato preventivo	n. C.P. 05/08.
Lotto	UNICO
Prezzo di stima	€ 3.800.000,00
Prezzo base d'asta	€ 2.321.856,00 di cui € 2.286.563,79 per il complesso immobiliare ed € 35.292,21 per i beni mobili
Importo bonifico o deposito su c/c per cauzione ed in conto prezzo aggiudicazione.	€ 232.200,00
Descrizione commerciale del bene	<p>Complesso immobiliare adibito ad attività alberghiera e di ristorazione sito in località Pezza Grande, alla periferia occidentale del centro abitato di Eboli, a circa 500 ml a Nord dello svincolo di Eboli dell'autostrada A3 SA-RC, posto in fregio alla SP n. 191.</p> <p>Il fabbricato è di forma rettangolare ed occupa una superficie di circa 905 mq, è diviso in: - Corpo A Nord, adibito principalmente a struttura alberghiera e composto da: <i>Piano terra</i> in cui si trovano la hall, la cucina, il vano scale ed ascensore, il locale servizi e bar ed il salone ristorante per 250/300 persone, <i>Primo piano</i> in cui si trovano la Direzione, due stanze ed una suite, un corridoio ed un ampio salone per 650/700 persone, <i>Secondo piano</i> costituito da due piccoli balconcini aggettati e tredici stanze, <i>Terzo piano</i> con tredici stanze ed infine il <u>piano di copertura</u> costituito da un'ampia</p>

terrazza pavimentata praticabile; - il Corpo A Sud è composto da piano terra costituito da un salone di circa 467 mq., cucina/servizi, soprapaleo, guardaroba e box della direzione di sala.

Il Corpo B è costituito da un fabbricato costruito attorno la metà del '900, a forma irregolare ed occupa una superficie in pianta di circa 488 mq, è composto da:

- *Piano terra*, individuato al Catasto Fabbricati di Eboli alla part. 680/2, cat. D/2, è allocato il locale Pizzeria-Birreria (circa 168 mq), con un forno, banco per le pizze, un locale cucina di circa 47 mq, un deposito di circa 15 mq ed un piccolo bagno di mq. 12 ca, una sala ristorante-gelateria di circa 115 mq;

- *Primo Piano* composto da due appartamenti, il primo, individuato al Catasto Fabbricati di Eboli alla part. 680/3 cat. A/2 ha una superficie di circa 86 mq più 16 mq di balconi; è composto da ingresso, cucina-living, due vani, bagno e sgabuzzino; il secondo appartamento, individuato al Catasto Fabbricati di Eboli con la part. 680/4, cat. A/2, è di circa 91 mq oltre 16 mq di balconi, ed è composto da corridoio-ingresso, tre vani, cucina, bagno e ripostiglio.

Unitamente ai Corpi A e B è compresa nella presente vendita la corte ed area attrezzata per una superficie di circa 6.714 mq., così come indicato nella relazione tecnica redatta dall'Ing. Paolo Tabacco che è agli atti e alla quale si rinvia.

L'area è urbanisticamente individuata nel PRG vigente nel territorio del comune di Eboli, parzialmente in zona "F" ed in zona "Fc"

Complesso di beni mobili presenti nella struttura alberghiera di seguito elencati:

- banco per reception in legno e tessuto con piano di lavoro in marmo nero,
- box murale portachiavi/casellario in plexiglass;
- centralino telefonico;
- tavolino basso in marmo nero;
- tavolino basso d'angolo;
- n. 1 divani a quattro posti Chesterfield in sintetico;
- n. 4 poltrone Chesterfield in sintetico;
- fioriera in ottone;
- portaombrelli in ottone;
- lampada con paralume;
- televisore LCD 32";
- tenda lamellare bianca;
- vetrata decorativa;
- scrivania con dattilo;
- poltrona direzionale con braccioli e ruote in PVC;
- divano a 3 posti Chesterfield;
- poltrona Chesterfield;
- mobile per ufficio;
- frigo-bar;
- tenda plissettata;
- n. 160 poltroncine impilabili in legno, imbottite di cui n. 61 dotate di rivestimento di tessuto ecru;
- n. 20 tavoli rotondi smontabili con piede nero;
- n. 26 tavoli quadrati 0,85x0,85 ml;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n. 4 piatti girevoli;</li> <li>- televisore LCD 42" con carrello;</li> <li>- pannelli di separazione per ambienti scorrevoli in legno laccato bianco e vetro;</li> <li>- pannelli di separazione a soffietto scorrevoli rivestiti in finta pelle bianca;</li> <li>- porta a libro;</li> </ul> <p>Le 29 stanze sono dotate ciascuna di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- letto matrimoniale tessile con testata a muro in tessuto con specchio incorporato (o due letti singoli analoghi);</li> <li>- comodini di cui uno con radiodiffusione incorporato;</li> <li>- n. 2 lampade a stelo per lettura ed apparecchio telefonico;</li> <li>- scrittoio con cassetiera e frigo-bar;</li> <li>- bicchiere in dotazione, paralume e portacenere;</li> <li>- cestino per rifiuti;</li> <li>- specchiera a muro;</li> <li>- poltroncina imbottita;</li> <li>- armadio con ante scorrevoli;</li> <li>- divano letto ad uno o due posti;</li> <li>- porta valigie;</li> <li>- tavolino rotondo;</li> <li>- televisore LCD 20";</li> <li>- tendaggio completo (tende e mantovane)</li> <li>- n. 50 poster e riproduzioni di dipinti di varie dimensioni con cornici.</li> </ul> <p>Anche il succitato elenco è indicato nella relazione tecnica redatta dall'Ing. Paolo Tabacco che è agli atti e alla quale si rinvia.</p>
Descrizione catastale del bene.	NCEU Eboli fol. 24 n. 680 sub 2 - sub 3 - sub 4 - sub 5 sub 6.
Diritto reale oggetto del trasferimento	Piena proprietà
Perizia	Relazione del c.t.u. Ing. Paolo Tabacco depositata in cancelleria il 19/01/2009
Ipotecche e vincoli che saranno cancellati all'atto del trasferimento e creditori da avvisare	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- Ipoteca volontaria a favore Centrobanca - Banca Centrale del Credito Popolare S.p.A. per complessive £. 3.322.000.000 di cui £. 1.661.000.000 per capitale, da rimborsare in 9 anni dal 30.06.1993. Atto notaio Monticelli Cuggiò Ernesto del 17.1.1992, iscritto il 23.01.1992 ai nn. 4039/178.</li> <li>2- Ipoteca volontaria a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per complessive £. 2.400.000.000 di cui £. 1.000.000.000 per capitale, da rimborsare in 15 anni. Atto del notaio Barbarito Giulia del 15.07.1997, iscritto il 17.07.1997 ai nn. 20209/2361.</li> <li>3- Ipoteca giudiziale a favore Banca di Credito Popolare di Torre del Greco per complessivi E. 150.000,00 di cui E. 150.000,00 per capitale. Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno Sez. Dist. Di Eboli in data 08.05.2008, iscritto il 15.07.2008 ai nn. 28771/5047.</li> <li>4- Pignoramento a favore Centrobanca S.p.A. per complessivi E. 135.592,95 oltre interessi e spese. Notificato in data 16.04.2007 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di</li> </ol>



Imposte

Salerno Sez. Dist. Di Eboli il 11.07.2007 ai nn. 37081/22662.

Tutte le spese e gli oneri inerenti al trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario, comprese le spese di cancellazione di iscrizioni o trascrizioni gravanti sui beni nonché tutte le imposte di legge.

Salerno, li 07/04/2011

Il Giudice Delegato ai Fallimenti  
Dr. Giorgio Jachia



Depositato in cancelleria  
Oggi 07/04/2011

IL CANCELLIERE C2  
dot.ssa Caterina Discapolo

*[Handwritten signature]*



*[Large handwritten signature]*