

Tribunale di Palmi

Sez. Fallimentare

Fallimento Pegaso Srl RF 18/2014

Fallimento Magara Srl RF 13/2018

AVVISO DI VENDITA

COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO-RESIDENZIALE

La curatela del fallimento PEGASO SRL (Fall. n. 18/2014 Trib. Palmi) in persona del curatore dott.ssa Grazia Maria Ferraro, in forza del programma di liquidazione del 16/02/2016 e supplemento del programma di liquidazione del 21/12/2021 e la curatela del fallimento MAGARA SRL (Fall. 13/2018) in persona del curatore avv. Adriana Siclari, in forza del Programma di Liquidazione del 19/08/2021 e supplemento di programma del 13/12/2021 intendono procedere alla vendita in un unico lotto del complesso turistico alberghiero-residenziale di proprietà delle società in fallimento per come meglio di seguito appresso descritto

PREMESSO

- Che tra i beni acquisiti all'attivo del fallimento PEGASO SRL vi è un complesso Alberghiero avente una superficie complessiva di circa mq. 12.900,00 e che la Struttura turistica ricettiva "Casa Albergo" denominato HOTEL MAGARA che consta di tre piani fuori terra, oltre un parziale piano seminterrato ed un piano mansardato, con copertura a falde inclinate, completo di arredamento e accessori, piscina, impianti, etc., per come risulta dalla stima redatta dall'ing. Saverio Foti in data 21/04/2016 e dalla revisione della stima finalizzata alla vendita unitaria del complesso turistico residenziale redatta dall'ing. De luca il 23.03.2021. **Si precisa che alcune unità abitative della casa-albergo sono di proprietà di terzi;**
- Che tra i beni acquisiti all'attivo del fallimento MAGARA SRL vi è un complesso Residenziale turistico denominato "LE VILLE DEL MAGARA HOTEL" composto da dieci Villette quadrifamiliari, da due Villette bifamiliari elevate tutte a due piani f.t. con sottotetto (alcune delle quali per determinati periodi sono state concesse con contratto di multiproprietà a terzi), e che tra i beni facenti parti della massa attiva del fallimento visono tre unità abitative poste all'interno della Casa-Albergo denominato Hotel Magara, per come risulta dalla stima redatta dall'ing. Stefano De Luca in data 05/06/2019 e dalla revisione della stima finalizzata alla vendita unitaria del complesso turistico residenziale redatta dall'ing. De luca il 23.03.2021;
- Che i curatori del fallimento PEGASO SRL e del fallimento MAGARA SRL hanno previsto nei rispettivi programmi di liquidazione e successive integrazioni di effettuare una procedura competitiva finalizzata all'individuazione della migliore offerta per la vendita del complesso turistico alberghiero-residenziale con cessione immediata dell'intero complesso;

Tutto ciò premesso

la Curatela del Fallimento PEGASO SRL e la Curatela del Fallimento MAGARA SRL in persona dei rispettivi curatori dott.ssa Grazia Maria Ferraro e avv. Adriana Siclari

AVVISANO

Che è indetta in data **14.102.026 H 11.10** presso il Tribunale di Palmi – Via Roma, n 25 –Palazzo della Giustizia stanza Giudice Delegato, una procedura competitiva per la selezione della migliore offerta relativa alla vendita del Complesso Turistico alberghiero-residenziale, meglio descritti e identificati nelle perizie redatte per il complesso Casa-Albergo dall'ing. Saverio Foti del 21/04/2016 e per il complesso residenziale delle Ville del Magara con perizia dell'ing. De luca del 05/06/2019 entrambe riviste alla luce della vendita unitaria del complesso turistico residenziale con stima dell'ing. De Luca del 23.03.2021 che devono intendersi integralmente richiamate nel presente atto, ubicato nella Sila Grande, ad una altitudine di 1450 metri, nella Valle dei Pini Secolari del Fallistro, immerso nei boschi, sovrastato dai monti e a breve distanza dai laghi silani ed a pochi chilometri da Camigliatello Silano e da Loricca, denominato "HOTEL MAGARA" E "LE VILLE DEL MAGARA HOTEL" **Per la VENDITA del lotto unico** del complesso turistico alberghiero-residenziale il prezzo base d'asta è di **euro 879.601,00 Euro** OTTOCENTOSETTANTANOVESEICENTOUNO/ 00 L'offerta in

aumento per tale modalità di vendita è di **euro 30.000,00 (trentamila).**

1. PARTE PRIMA

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO-RESIDENZIALE

Il complesso turistico alberghiero-residenziale è costituito da:

- **Complesso alberghiero** avente una superficie complessiva di circa mq. 12.900,00 della Struttura turistica ricettiva "**Casa Albergo**" a tre piani fuori terra, oltre un parziale piano seminterrato ed un piano mansardato, con copertura a falde inclinate, completo di arredamento, piscina, impianti, etc., sito nel Comune di Casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo (CS), in località Croce di Magara, identificata catastalmente al foglio 17, particelle 282 dal Sub 1 al 9, dal Sub 12 al 18, dal Sub 20 al Sub 28, dal Sub 30 al Sub 36, dal Sub 38 al Sub 52, dal Sub 55 al Sub 58, dal Sub 64 al Sub 70, dal Sub 72 al Sub 75, dal Sub 80, al Sub 87, dal Sub 89 ai Sub 92,94,95, dal Sub 97 ai Sub 157. Il complesso immobiliare risulta essere stato realizzato in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo: - concessione edilizia n.19 del 7.10.1985; variante n.4 del 14.3.1987; variante n.21 del 24.10.1987; autorizzazione del 10.3.1989; variante n.5 del 14.3.1991 e che la struttura stessa è stata dichiarata agibile ed abitabile con certificazione del 18.3.1991, prot.n.732/K.
- Autorimessa o parcheggio coperto, asservito al complesso alberghiero ad un piano seminterrato, con soprastante struttura sportiva, giusta concessione edilizia n.11 rilasciata in data 11.9.1991 e successiva variante;
Oltre agli immobili sopra indicati, fanno parte della massa fallimentare l'area esterna dell'albergo attrezzata a verde, parcheggio, strade.
Si precisa che alcune unità abitative della casa-albergo sono di proprietà di terzi;
- **Complesso Turistico residenziale composto da numero dodici villette** di cui due bifamiliari e dieci quadrifamiliari elevate tutte a due piani f.t. con sottotetto e numero tre unità abitative di cui due composte da una camera e servizi ed uno composto da tre camere e servizi poste al secondo piano della Casa-Albergo descritta al punto a). Tutte le villette e le unità abitative sono complete di arredi e corredi. Il complesso residenziale turistico sito nel Comune di Casali del Manco fraz. Spezzano Piccolo (CS), in località Croce di Magara è riportato in catasto al foglio 17;
Villetta n. 1: particella 480 sub. 1 cat. A/3 vani 5.5 con pertinenze, sub. 2 cat. A/3 vani 5.5 con pertinenze,
Villetta n. 2: particella 481 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze;

Villetta n. 3: particella 483 sub. 1 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze;

Villetta n. 4: particella 484 sub. 1 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze;

Villetta n. 5: particella 488 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi);

Villetta n. 6: particella 489 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi);

Villetta n. 7: particella 490 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi);

Villetta n. 8: particella 491 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi);

Villetta n. 9: particella 492 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi);

Villetta n. 10: particella 493 sub. 1 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 2 cat. A/3 vani 3 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 3 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi); sub. 4 cat. A/3 vani 4 con pertinenze (ceduta per determinati periodi in multiproprietà a terzi);

Villetta n. 11: particella 502 sub. 1 cat. A/3 vani 5,5 con pertinenze; particella 502 sub. 2 cat. A/3 vani 5,5 con pertinenze;

Villetta n. 12: **particella** 760 sub. 1 cat. A/3 vani 3,5 con pertinenze; sub. 2 cat. A/3 vani 3,5 con pertinenze; sub. 3 cat. A/3 vani 6 con pertinenze; sub. 4 cat. A/3 vani 6 con pertinenze

Tre unità abitative riportate in catasto al foglio 17 particelle 282 sub. 75 cat. A/2 vani 2; sub. 86 cat. A/2 vani 2; sub. 103 cat. A/2 vani 5;

Le villette sopra descritte sono state realizzare a seguito di concessione edilizia n. 3 rilasciata in data 22.02.1990 (pratica edilizia n.8.1990) e successiva variante n. 500 in data 22.02.1992 (pratica edilizia n. 1.1991). Oltre agli immobili sopra indicati fanno parte della massa attiva del fallimento Magara e costituiscono oggetto della cessione l'area esterna attrezzata a verde e strada riportate in catasto **Terreni al foglio 17 particella 759, 761 e 764 e il Terreno riportato in Catasto terreni al foglio 16 particella 45 incolto.**

Nel contratto è altresì compresa la gestione delle comunioni relative alle unità in multiproprietà per come disciplinata nel Regolamento registrato il 23.07.2002 in Belvedere Marittimo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nelle perizie di stima, senza alcuna garanzia per evizione,

molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.

- b) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- c) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

PARTE SECONDA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SELEZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

A. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI PARTECIPAZIONE

La raccolta delle offerte avviene tramite presentazione presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Palmi in busta chiusa, senza altra indicazione se non il nome del giudice delegato e la data di udienza di vendita, entro le ore 12.00 del giorno antecedente alla data fissata per l'apertura delle buste. L'offerta inserita è da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.. Successivamente TUTTE le offerte pervenute saranno valutate dagli organi della procedura secondo i criteri di seguito indicati ed a seguito della valutazione si avrà l'aggiudicazione.

B. FORMA E CONTENUTO DELL'OFFERTA PER LA VENDITA IMMEDIATA DEL COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO-RESIDENZIALE

Coloro che intendono partecipare alla vendita dovranno far pervenire in busta chiusa, senza altra indicazione se non il nome del giudice delegato e la data di udienza di vendita, alla Cancelleria dell'ufficio fallimentare, entro **le ore 12.00 del giorno 13.10.2026** ossia, antecedente alla data fissata per l'apertura delle buste, l'offerta di acquisto sottoscritta in ogni sua pagina, (da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.) che a pena di esclusione, dovrà inderogabilmente contenere:

- a) **la dicitura offerta irrevocabile di acquisto** il Complesso Turistico alberghiero-residenziale dei fallimenti 18/2014 e 13/2018
- b) **in caso di offerta presentata da persona fisica**, l'indicazione del nome, del cognome, del luogo e della data di nascita, del codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), della residenza o del domicilio, dell'indirizzo mail ovvero del recapito telefonico, dello stato civile e, se si tratta di persona fisica coniugata, un'autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e le generalità del coniuge; con allegazione di copia del documento di identità e del codice fiscale;
- c) **in caso di offerta presentata per conto di una società**, l'indicazione della denominazione, della sede legale del codice fiscale e della partita IVA, dell'indirizzo pec, delle generalità del legale rappresentante; con allegazione del certificato del registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società, regolarmente iscritta ed i poteri conferiti all'offerente nonché documento di identità dell'offerente;

- d) **l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura**, l'anno e il numero di ruolo della procedura, l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta e l'esatta indicazione che trattasi di *offerta per cessione immediata*;
- e) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta** indicato nel presente avviso per la vendita immediata a pena di inefficacia dell'offerta;
- f) **il termine di pagamento del prezzo**, delle spese e degli oneri anche fiscali di trasferimento se differente da quello di legge di gg. 120 (termine che non potrà comunque essere superiore a quello di legge) a decorrere dalla data di aggiudicazione;
- g) **L'espressa dichiarazione di avere preso visione delle perizie di stima** e di essere edotto delle condizioni di fatto di diritto dei beni;
- h) **il deposito per cauzione per l'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, mediante due assegni circolari non trasferibili intestati un alla Curatela fallimentare Pegaso e uno alla Curatela fallimentare Magara. L'importo complessivo della cauzione dovrà essere ripartito in ragione del 77% in favore della curatela del Fall. Pegaso e del 23% in favore della curatela del Fallimento Magara srl;

Nel caso di presentazione di un'unica offerta si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- a) **qualora l'offerta sia pari o superiore al valore del bene** per come indicato nell'avviso di vendita, sarà dichiarata l'aggiudicazione (anche se l'offerente non sia comparso all'udienza);
- b) **nel caso di pluralità di offerte si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**, alla gara tra gli offerenti con le seguenti modalità:
 - la base di partenza sarà determinata dall'offerta più altra pervenuta;
 - le offerte in aumento, sull'offerta base come prima indicata, non potranno essere inferiori a **30.000,00**;
 - allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
 - se la gara non potesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il G.D. disporrà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente (anche se no comparso);

Il perfezionamento della vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- a) **Il termine per il versamento** (*mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Curatela fallimentare ovvero bonifico bancario quando possibile e previa indicazione degli organi della procedura*) del residuo prezzo ripartito in ragione del **77% in favore della curatela del fall. Pegaso Srl e del 23% in favore della curatela del fallimento Magara Srl**. è fissato in giorni 120 dall'aggiudicazione (*se nell'offerta non è indicato un minor termine*). Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il fondo spese (ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico) che sarà comunicato dai curatori dopo l'aggiudicazione;
- b) **Solo all'esito dell'intero versamento della somma e delle spese** a carico dell'aggiudicatario, il Giudice Delegato provvederà all'emanazione del decreto di trasferimento;
- c) **in caso di inadempimento dal pagamento del saldo prezzo e/o delle spese**, allo scadere del termine l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal diritto con perdita della cauzione;
- d) **Il Giudice Delegato si riserva di provvedere con separato provvedimento** qualora non siano proposte offerte di acquisto nel termine stabilito, ovvero nel caso in cui esse risultino inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- e) **Gli oneri fiscali della vendita (IVA o registro) e le spese di trascrizione** e di cancellazione delle formalità ipotecarie saranno a carico dell'acquirente;
- f) **Ai partecipanti alla vendita**, che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per

cauzione e spese, subito dopo l'apertura delle buste o l'effettuazione della gara;

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione di tutte le condizioni esposte o richiamate nell'avviso. Ogni eventuale condizione aggiunta dall'offerente che non sia di miglior favore per la procedura si considererà come non apposta.

I MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE

Il 14.10.2026 H 11.10 presso il Tribunale di Palmi – Via Roma, n 25 – Palazzo della Giustizia avanti al GD **TUTTE le offerte pervenute**, alla presenza di tutti gli offerenti ovvero dei legali rappresentanti delle società offerenti, saranno valutate dal GD e dalle curatele secondo i criteri di seguito indicati ed a seguito della valutazione si avrà l'aggiudicazione provvisoria.

Delle operazioni di valutazione e della graduatoria delle offerte e dell'aggiudicazione provvisoria verrà redatto apposito verbale.

In caso di più offerte valide gli offerenti effettueranno una gara sull'offerta più alta.

Si procederà alla gara tramite offerte palesi con rilancio minimo di **€ 30.000,00** sull'offerta più alta per la vendita immediata del complesso Turistico alberghiero-residenziale.

La gara verrà dichiarata chiusa trascorsi **1 minuto dall'ultima offerta** a rialzo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancata adesione degli offerenti o per loro assenza oppure si aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, si aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

In caso di unico offerente l'aggiudicazione con riserva resterà sospesa anche al fine di consentire l'esercizio del potere di sospensione ex artt. 107 e 108 l.f..

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Ai sensi dell'art. 593 *cpc comma 2* ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

AVVERTENZE ESSENZIALI

Gli offerenti rimangono avvertiti che:

- a) **Gli organi della procedura** valuteranno le offerte sulla base dei criteri sopra indicati.
- b) **L'avviso e la ricezione di eventuali offerte**, anche nel caso di unico offerente, non comportano per la procedura alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti di eventuali offerenti e per costoro alcun diritto, costituendo l'avviso un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio;
- c) **Nel caso di inadempimento**, del soggetto individuato come aggiudicatario, la cauzione sarà definitivamente trattenuta dalla procedura, fatto salvo il risarcimento di ogni maggior danno;
- d) **Qualora una o più clausole del presente bando** siano dichiarate o da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge;

e) **Per quanto non espressamente previsto** dal presente avviso si rinvia alle norme di legge.

PUBBLICITÀ ED ACCESSO AL COMPLESSO TURISTICO

Copia dell'avviso di gara sarà accessibile sui siti internet specializzati sul sito www.tribunale.palmi.giustizia.it e per l'intera durata della procedura competitiva, un estratto dell'avviso sarà pubblicato sul portale ministeriale delle vendite pubbliche.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore, potrà procedere alla visita del complesso Turistico-alberghiero.

Per maggiori informazioni solo orari ufficio 9-12; 16-18.30 gli interessati potranno rivolgersi ai Curatori, Dott.ssa Grazia Maria Ferraro Tel. 334.1599112, graziamaria.ferraro@hotmail.it, Avv. Adriana Siclari Tel. 0965.891904, adrianasiclari@virgilio.it, nonché previo appuntamento, concordare l'accesso al complesso turistico alberghiero-residenziale sito in località Croce del Magara Spezzano Piccolo – Casali del Manco CS.

Palmi, 11.05.2026

Fallimento Pegaso srl

(Trib. Palmi RF n. 18/2014)

Il curatore

F.TO

Dott.ssa Grazia Maria FERRARO

Fallimento Magara srl

(Trib. Palmi RF n. 13/2018)

Il curatore

F.TO

Avv. Adriana SICLARI

Adriana Siclari