REGOLAMENTO DI VENDITA

Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto
Fallimento n. 3/2022 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Mirko Intravaia
Curatore fallimentare: Avv. Marco Merenda

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

Il sottoscritto, Avv. Marco Merenda, in qualità di Curatore fallimentare della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura 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.gobidreal.it).*

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe e, da ultimo, successiva autorizzazione del G.D. del 17/03/2026, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it *(vendita telematica asincrona)*

Annuncio n.34251
Lotto 1 - Centro termale - Hotel - Villa e terreni a Terme Vigliatore (ME)
RACCOLTA OFFERTE - Centro termale - Hotel - Villa e terreni a Terme Vigliatore (ME)

I lotti posti in vendita sono i seguenti:
LOTTO A (Palestra e Centro Termale) identificato in catasto al foglio 9, particella 1328, sub. 1, categoria D/4 - Presenta una superficie commerciale di 1.998,00 mq. Il bene in oggetto è costituito dal piano terra e dal piano primo di un fabbricato a due livelli posizionati al di sotto della quota stradale. La piscina termale (piano terra) è composta da n. 1 locale tecnico, n. 2 spogliatoi, bagni, n. 4 depositi, n. 1 disimpegno, n. 2 vani scala interni ed ascensore mentre la palestra (piano primo) non è ultimata e necessita di opere di completamento. Il locale tecnologico identificato in catasto foglio 9, particella 1328, sub. 3, categoria D/1, Presenta una superficie commerciale di 166,70 mq. Il bene in oggetto è costituito da un piano terra e un piano primo di un fabbricato che si sviluppa per due livelli al di sotto della quota stradale ed è adiacente al corpo che comprende la piscina termale e la palestra. È costituito da un locale tecnologico che accoglie la cabina elettrica, il gruppo elettrogeno e vari impianti connessi con l'attività termale e produttiva. Il bene in esame è dotato di due ingressi posti rispettivamente al piano terra e primo

LOTTO B (Centro Termale e Centro Benessere) è identificato in catasto al foglio 9, particella 1321, sub. 1, categoria D/4 - Presenta una superficie commerciale di 4.387,16 mq. L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato destinato a complesso termale e centro benessere. Si sviluppa su 4 livelli come di seguito specificati: Piano 1S che accoglie locali tecnici, vano scala e disimpegno; dal livello suindicato è possibile raggiungere la piscina termale di cui al Lotto A; Piano T composto dai seguenti servizi: accoglienza, spogliatoi, servizi igienici, ambulatori, area fanghi, camerini; l'accesso diretto è garantito dalla strada pubblica, viale delle Terme; Piano 1 composto dai seguenti servizi: accoglienza, ludoteca, servizi igienici, palestra e servizi, centro estetico e parrucchiere, locali adibiti a idromassaggio, sauna, bagno turco ed inalazioni; Piano 2 costituito da atrio caratterizzato da una copertura a cupola vetrata, avente caratteristiche di struttura precaria, realizzata con elementi in acciaio e vetro trasparente

LOTTO C (Villino Singolo) è identificato in catasto al foglio 9, particella 145, sub. 1-2-3-4 - presenta una superficie commerciale di 345 mq distribuita su 2 livelli. In base ai subalterni catastali il bene è composto da: Sub. n. 1 con categoria catastale A/4, consistenza 174,00 mq Piano terra composto da n. 3 camere e n. 1 bagno, Piano primo composto da n. 3 camere, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 balcone e terrazza - Sub. n.4 con categoria catastale A/4, consistenza 147,00 mq: Piano terra composto da n. 3 camere e n. 1 bagno; Piano primo composto da n. 3 camere, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 1 terrazza - Sub. n.2 con categoria catastale C/6, consistenza 24,00 mq - Sub. n.3 con categoria catastale C/6, consistenza 24,00 mq.

LOTTO D (Porzione di Albergo) è costituito da fabbricati e terreni così identificati:
- A1. FABBRICATI – Porzione di albergo censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, part. 129, sub. 4 (ex foglio 9, part. 129 sub 1 e particella 130 sub 1 e 2) piani T-1-2-3, categoria D/2; si sviluppa su 4 piani per un totale di 65 camere oltre a sala bar, sala ristorante, cappella e sale annesse a servizio termale;
- A2. FABBRICATI – Cabina Enel – locale tecnologico proprietaria per l'area, censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 1294, piano T, categoria D/1
- A3. FABBRICATI – Immobile a due piani fuori terra censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 9, part. 129, sub. 4 (ex foglio 9, part. 129, sub 1 e particella 130 sub 1 e 2), piani T-1, categoria D/2;
- A4. FABBRICATI – Immobile ad un piano censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 9, part. 129, sub 7 (unità collabente e/o afferente);
- A5. TERRENI circostanti all'albergo per una superficie totale di 14.849,000 mq

LOTTO E (immobile fatiscente e terreni limitrofi) è costituito da un immobile fatiscente e terreni così identificati:
- A1. Fabbricato: immobile fatiscente censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 9, particella 1558 (ex 483);
- A2. Terreni per una superficie totale di 7.099 mq

Si precisa che all'interno della struttura ricettiva e del complesso termale sono presenti beni mobili residui, così come indicati nell'elenco in allegato, che devono intendersi inclusi nei rispettivi lotti.

Prezzo Base: € 1.100.000,00 (euro un milione centomila/00) oltre oneri se dovuti
Cauzione: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo: € 10.000,00

DATA INIZIO RACCOLTA 11/11/2026 ore 12:00
DATA FINE RACCOLTA 11/12/2026 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato all'acquisto a registrarsi al sito www.gobidreal.it ed a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma www.gobidreal.it, nel rispetto delle condizioni del presente avviso di vendita e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'Utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, tutti i soggetti interessati, tranne quelli per legge non ammessi alla vendita, dovranno accedere alla pagina dell'annuncio di vendita sul portale *www.gobidreal.it* e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".
L'Utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'Utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'acquisto del lotto in vendita ed a confermare la cifra offerta.
Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'Utente si è registrato al portale, all'indirizzo pec gobidreal@pec.it, unitamente alla copia contabile della cauzione versata e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate 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.
La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nel modulo offerta e nella pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il *codice causale* rilasciato dal sistema in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo.
L'Utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti **documenti**:
- copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.

- 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 minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare;

- se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale o del certificato CCIAA (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se privo dei poteri occorrenti alla firma o se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

In caso di offerta congiunta o di offerta presentata tramite procuratore, sarà necessario richiedere apposito modulo a Gobid Group per la formulazione dell'offerta, da caricare unitamente alla documentazione richiesta. In ogni caso sarà necessario produrre apposita procura speciale notarile con data antecedente alla formulazione dell'offerta.

È ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario produrre, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, procura speciale notarile con data anteriore a quella fissata per la vendita, conferita dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta. Per formulare offerta come suindicato sarà necessario richiedere apposito modulo messo a disposizione da Gobid Group.
L'offerta non è efficace se inferiore all'importo sopraindicato quale prezzo base, 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 fallimentare procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, verificando la congruità dell'importo offerto, la regolarità formale e, quindi, l'ammissibilità delle offerte stesse.

Il Curatore fallimentare si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.
L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Curatore fallimentare 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 fallimentare e dal Giudice Delegato 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 fallimentare, 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 fallimentare 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.gobidreal.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.gobidreal.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gobidreal.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.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gobidreal.it avrà la durata di almeno 3 giorni; ogni interessato all'acquisto potrà partecipare secondo le condizioni applicate all'esperimento.

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 fallimentare 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.gobidreal.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 avrà 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 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.).

Esaurite le operazioni di vendita il Curatore fallimentare informerà l'aggiudicatario 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 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).
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 **10 giorni** dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Procedura, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium (oltre Iva), mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.
I beni immobili 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.

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 l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile 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.
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/offerte 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), pari al **3%** oltre iva da calcolarsi sul prezzo finale di aggiudicazione, con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's Premium risulti inferiore).

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'

Il Curatore fallimentare, ai sensi degli artt. 107 c. I ultima parte LF e 490 c. 1 c.p.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.gobidreal.it

Il Curatore fallimentare 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 02/86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:
- disponibile a tutti presso lo studio del Curatore fallimentare
- pubblicata integralmente sul sito internet *www.gobidreal.it*.

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

_____ (___) lì, _____

Il Curatore fallimentare

_____
MARCO MERENDA
AVVOCATO
10.11.2026 19:22:06
GMT+01:00