



TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA
FALLIMENTO N. 4/2020

Giudice delegato: Dott.ssa Tiziana Caradonio

Curatori: Avv. Antonio de Notaristefani di Vastogirardi
Dott. Cosimo Valentini

I sottoscritti Avv. Antonio de Notaristefani di Vastogirardi e Dott. Cosimo Valentini, Curatori del Fallimento in epigrafe

premesso che

intendono mettere in vendita:

- **un Lotto Unico** composto dai seguenti rami della azienda Marinagli: Hotel Marinagli, Porto, Ristorante, Wine Bar, negozi, Supermarket, alloggio del custode, Cantiere nautico:

AVVISANO

che a partire **dalle ore 15.00:00 del giorno 10.03.2026 e fino alle ore 15:00 del giorno 12.03.2026** procederanno alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, del seguente lotto unico, meglio descritto nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, per quanto applicabile.

Lotto Unico composto dai seguenti rami dell'azienda Marinagli: hotel Marinagli, Porto, Ristorante, Wine Bar, negozi, Supermarket, alloggio del custode, Cantiere nautico:

- a) valore di stima: € 27.560.439,00;
- b) offerta minima: € 20.670.329,00;
- c) aumento minimo: € 500.000,00;
- d) deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

REGOLARITA' EDILIZIA AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Si rinvia alla due diligence redatta dall' Ing. Giovanni Grande, al parere reso dal Prof. Avv. Orazio Abbamonte, nonché alle relazioni di stima e integrazioni delle stesse redatte dai tecnici nominati dalla procedura, e più in generale alla documentazione che sarà presente in data room.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Il ramo di azienda Hotel Marinagri è affittato con contratto avente scadenza al 31 dicembre 2027 in corso di sottoscrizione, con facoltà di recesso della Proprietà al 31 dicembre 2026 in caso di vendita entro il 30 novembre 2026.

Gli altri rami di azienda sono affittati con un unico contratto avente scadenza al 31 dicembre 2026 ma con facoltà di recesso della Proprietà con un preavviso di sessanta giorni in caso di vendita nel corso dello stesso anno 2026.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E ONERI CONSORTILI

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri condominiali e consortili maturati successivamente all'atto di trasferimento, anche se relativi ad interventi deliberati prima di quell'atto. L'aggiudicatario, in sede di trasferimento dei beni, dovrà aderire al Consorzio Marinagri che si occupa della fornitura di servizi comuni e della gestione dei beni destinati all'utilità comune, e assumere pro quota tutti gli obblighi, gli oneri e vincoli che ne derivano, nonché farsi carico (in conformità alle clausole contrattuali che saranno inserite in data room, e che dovranno essere incluse nell'atto di trasferimento) di tutti gli obblighi, interventi e servizi che vengono eseguiti non dal Consorzio Marinagri, ma dal Fallimento, salvo la contribuzione pro quota della Curatela come prevista in quelle clausole, e l'eventuale rivalsa nei confronti del Consorzio, se possibile.

La Curatela precisa che, per tali interventi, negli ultimi cinque anni ha sopportato un costo medio di circa € 40.000 annui.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La presentazione di un'offerta implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nelle relazioni di stima ed integrative, nella due diligence redatta dall' ing. Giovanni Grande, nel parere pro veritate reso dal Prof. Avv. Orazio Abbamonte, delle misure di salvaguardia adottate dall'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino meridionale nonché di tutta la documentazione (anche relativa ai rapporti di lavoro esistenti nei rami di azienda posti in vendita) che sarà messa a disposizione degli offerenti nella virtual data room dedicata alla vendita che sarà disponibile per la consultazione a decorrere dal 1 febbraio 2026

Gli interessati previo accreditamento da richiedere via mail pec (mtfall42020@procedurepec.it) ai curatori, sottoscrivendo specifico accordo di riservatezza, hanno l'onere di visionare tali documenti prima della presentazione dell'offerta.

La vendita comprende il ramo di azienda Porto, la cui realizzazione (in parte) e la cui apertura formano oggetto di concessione demaniale fino al 2034, e l'eventuale subentro è sottoposto alla autorizzazione dell'Autorità concedente ex art. 46 cod. nav. che verrà richiesta dopo il versamento del saldo del prezzo e del fondo spese. Per tali beni, quindi, come per tutte le strutture realizzate su proprietà demaniale, la vendita avrà per oggetto le utilità che è possibile ritrarre dalla concessione, salvo ovviamente la autorizzazione necessaria per il subentro.

In caso di diniego della autorizzazione al subentro nella concessione avente per oggetto il Porto da parte del demanio o di silenzio protratto per oltre 90 giorni dalla data di richiesta di autorizzazione, la aggiudicazione si considererà risolta, quale che sia poi l'esito di un'eventuale impugnazione (che quindi non potrà impedire la risoluzione dell'acquisto) e la Curatela procederà ad un nuovo esperimento di vendita alle stesse condizioni.

Per le altre concessioni amministrative, come per le convenzioni urbanistiche, invece, la mancata concessione della autorizzazione al subingresso non comporterà la risoluzione della aggiudicazione né alcuna riduzione di prezzo.

All'atto dell'acquisto del Lotto Unico, l'aggiudicatario dovrà:

1) costituire una servitù di passaggio per le imbarcazioni, di qualsiasi stazza e misura, a carico degli specchi d'acqua che fanno parte del ramo di azienda Porto, come meglio individuato nella descrizione dei singoli lotti contenuta nel relativo bando, e comunque dei beni venduti, ed in favore:

- a) di ciascuno degli appartamenti e dei posti barca che restano di proprietà della Curatela;
 - b) di tutti gli altri beni della Curatela, ivi compresi i suoli da costruire e gli specchi d'acqua che li delimitano (che potranno essere utilizzati per realizzare altre abitazioni ed altri posti barca, anche eventualmente annessi) il tutto come meglio individuato nella relazione del Notaio Benedetto Giusti che sarà inserita in data room;
- 2) prendere atto che, a seguito della vendita, per i posti barca già esistenti tale servitù deve intendersi costituita per destinazione del padre di famiglia, esistendo opere visibili e permanenti destinate al suo servizio;
- 3) costituire la stessa servitù, e comunque prendere atto della sua intervenuta costituzione per destinazione del padre di famiglia, in favore della Curatela quale titolare della nuda proprietà di tutti i posti barca dei quali la Società in bonis ha ceduto l'usufrutto;
- 4) prendere atto dell'intervenuta costituzione per destinazione del padre di famiglia di quella stessa servitù in favore dei titolari dell'usufrutto sui posti barca che la Società in bonis ha già venduto, conservando la nuda proprietà, e comunque impegnarsi a costituirla in caso di richiesta dei titolari di quel diritto di usufrutto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritti nelle perizie di stima, e nella relazione di due diligence urbanistica e amministrativa, nel parere del Prof. Avv. Orazio Abbamonte (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e alla normativa di riferimento, compresa quella in tema di piani paesistici esecutivi e relativa durata) con la clausola "visto e piaciuto", con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive (anche eventualmente nascenti dalla destinazione del padre di famiglia, per le quali l'acquirente con la presentazione dell'offerta dichiara di aver svolto le opportune verifiche) facoltà e oneri derivanti da concessioni amministrative o urbanistiche nelle quali l'acquirente dovrà subentrare, previo nulla osta dei Concedenti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura, o di inventario, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Sono esclusi dalla vendita crediti e debiti sorti prima del trasferimento.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né a quella prevista dall'art. 1489 c.c. e non potrà essere revocata per alcun motivo salvo provvedimenti dell'autorità giudiziaria; gli offerenti avranno l'onere di procedere ad una verifica dei beni posti in vendita, dovendosi intendere le descrizioni contenute nelle relazioni di stima soltanto indicative; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, malfunzionamento di impianti e macchinari, sopravvenienze passive, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale erroneità delle dichiarazioni rese dagli attuali affittuari ed inserite in data room, quelli derivanti dalle concessioni demaniali e/o amministrative in generale, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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. La vendita non prevede adeguamento degli impianti alle leggi vigenti né allegazione di dichiarazione energetica. La presentazione dell'offerta manifesta la volontà dell'offerente di voler assumere a proprio carico tali incombenze.

Al ramo di azienda Porto sono oggi destinati sette dipendenti. Al ramo di azienda Hotel Marinagri sono adibiti dipendenti stagionali, ed un unico dipendente a tempo indeterminato, il cui rapporto l'affittuario conserverà a proprio carico.

Per questo, in ogni caso la vendita sarà stipulata dopo l'avvenuto espletamento delle procedure previste dalla normativa lavoristica all'epoca applicabile.

Per tutti i rami di azienda, in data room saranno inserite le dichiarazioni degli affittuari, in relazione al cui contenuto con la presentazione dell'offerta l'Offerente esonera la Curatela da ogni responsabilità, fatta salva la sua eventuale facoltà di agire contro terzi.

La vendita non prevede offerte migliorative postume dopo la chiusura della gara telematica asincrona.

Il Giudice Delegato, successivamente al trasferimento mediante atto notarile, autorizzerà la cancellazione di tutte le iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili. Le spese per le annotazioni di cancellazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

La cancellazione di eventuali sequestri, ove non già eseguita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il gestore della vendita, nonché soggetto specializzato alla vendita nominato, Gruppo Edicom Spa, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi pari al 0,30% oltre Iva del prezzo di aggiudicazione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI I RAMI AZIENDALI

Gli immobili costituenti i vari rami aziendali sono meglio individuati, con i relativi dati catastali, esclusivamente nelle quattro relazioni dell'Ing. Roberto Bolettieri (con gli allegati) delle quali una datata 10 gennaio 2026 (Porto) e le altre tre datate 14 gennaio 2026, che hanno parzialmente rettificato quelli indicati nelle precedenti relazioni.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'Offerente, con la presentazione dell'offerta riconosce e dichiara:

- 1) di aver preso visione di tutta la documentazione messa a disposizione nella data room dedicata e di ben conoscere lo stato dei luoghi e di manutenzione dei rami di azienda venduti;
- 2) di aver preso conoscenza ed aver attentamente valutato tutte le perizie di stima ed integrative, la relazione di due diligence urbanistica e amministrativa redatta dall' Ing. Giovanni Grande ed i relativi allegati, il parere del Prof. Avv. Orazio Abbamonte, le determinazioni della Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino meridionale, e più in generale tutta la documentazione presente in data room;
- 3) di impegnarsi ad accettare espressamente, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c. quali condizioni essenziali della stipula, tutte le clausole contenute in data room da inserire nei contratti di trasferimento dei beni aggiudicati;
- 4) di accettare lo statuto ed il regolamento del Consorzio Marinagri, al quale si impegna ad aderire, e i regolamenti dei condominii, e dichiara di aver preso visione dell'elenco, trasmesso alla Curatela, dei principali adempimenti periodici cui la Marinagri provvedeva, nei quali dovrà subentrare salvo rivalsa nei confronti del Consorzio, se possibile;
- 5) che i beni venduti consentono appieno lo svolgimento dell'attività cui è dedicato il ramo aziendale.

Gli interessati – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it, personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura notarile (che potrà intervenire anche eventualmente per persona da nominare, in questo caso esibendo la relativa procura

notarile non all'atto della offerta, ma nei termini sotto indicati) previo versamento anticipato della cauzione e del bollo.

L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (le quali saranno inviate a mezzo pec prima dell'inizio della gara).

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, DM n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (tale modalità di trasmissione è condizionata all'operatività delle formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015, da eseguirsi a cura del Ministero della Giustizia).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

dati anagrafici e fiscali (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, e-mail - o pec se si possiede - indicazione della residenza o sede ed elezione di domicilio nel Comune di Matera; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Matera) del soggetto cui andrà trasferita l'azienda (che non potrà essere trasferita a soggetto diverso dall'offerente, salvo l'ipotesi di avvocato che partecipi per persona da nominare); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'istanza, contenente l'offerta, deve essere come di seguito differentemente modulata:

a1) persona fisica:

a1.1) celibe, nubile o libera di stato: dichiarare lo stato civile; a1.2) coniugata in separazione dei beni: indicare il regime patrimoniale; a1.3) coniugata in regime di comunione legale dei beni: indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione (recepita con atto notarile) prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale;

a2) minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno: l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la responsabilità o rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da caricare sul portale;

a3) persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva (se diversa) e dati anagrafici completi del legale rappresentante; in sede di offerta deve essere prodotta visura storica aggiornata a non oltre 30 giorni prima, rilasciata dal Registro delle Imprese presso la

Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

a4) persona da nominare: l'avvocato che partecipa per persona da nominare, in caso di aggiudicazione deve, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione stessa, depositare – presso i Curatori, anche via pec – dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, con apposizione del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), corredata da procura speciale notarile avente data anteriore alla presentazione dell'offerta; in mancanza di detta dichiarazione, della procura notarile, o in caso di procura non anteriore alla data di presentazione della offerta, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta; gli originali della dichiarazione di comando e della procura dovranno essere poi consegnati ai curatori non oltre quindici giorni dalla aggiudicazione;

- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura concorsuale (Tribunale di Matera);
- anno e numero di ruolo generale della procedura;
- numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- referente della procedura (nomi e cognomi dei Curatori);
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto, che a pena di inammissibilità dell'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto (offerta minima) rispetto al prezzo base;
- termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- importo versato a titolo di cauzione (mai inferiore al 10% del prezzo offerto) e di bollo;
- data e numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica o pec indicata al momento dell'offerta ed eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;

-eventuale dichiarazione di voler ricorrere a un finanziamento con garanzia sui beni oggetto della vendita. In ogni caso, il consenso alla iscrizione della garanzia sarà successivo al versamento del saldo del prezzo, e al nulla osta al subentro nella concessione, e contestuale all'atto di trasferimento.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. documento di identità, in copia, in corso di validità dell'offerente persona fisica o legale rappresentante di società o ente;
2. codice fiscale, in copia, dell'offerente persona fisica o legale rappresentante;
3. documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
4. documento d'identità e codice fiscale, in copia, del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni (salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

5. provvedimento di autorizzazione/nomina del Giudice tutelare, documento d'identità e codice fiscale, in copia, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, se l'offerente è minorenne ovvero interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
6. visura storica aggiornata a non oltre 30 giorni prima rilasciata dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
7. procura, anche per immagine, in copia, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha la facoltà di formulare offerte in aumento, eventualmente esclusiva se l'offerta è proposta da più persone.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale di Matera RF 4/2020" avente il seguente IBAN **IT45U01005034000 00000019071**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "RF 4/2020 Lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme risulti entro il giorno precedente la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica, i curatori non riscontrino l'accredito della cauzione sul conto della procedura entro il giorno precedente, l'offerta sarà considerata inammissibile. L'offerente, unitamente all'offerta, deve dare prova dell'avvenuto pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi dell'art. 37 del DPR 445/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione, ed all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta, al netto di spese bancarie.

ESAME E DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai Curatori solo nella data e all'orario della vendita telematica sopra indicati, tramite il portale www.garavirtuale.it.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata propria o su quella appositamente creata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

All'udienza, i curatori:

- ✓ verificheranno la validità delle offerte;
- ✓ verificheranno l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini sopra indicati;
- ✓ provvederanno a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica sostituirà automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA

Nel caso di unico offerente validamente ammesso, i Curatori daranno corso all'aggiudicazione in suo favore, **anche qualora non risulti connesso**.

Nell'ipotesi di più offerte valide, si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, partendo dal prezzo più alto offerto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente gli offerenti alla gara, pur restando ciascuno libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dalle **ore 15:00 del giorno 10.03.2026 fino alle ore 15:00 del giorno 12.03.2026**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di proroga, ma solo per un massimo di otto prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, i Curatori procederanno all'aggiudicazione provvisoria a colui il quale abbia offerto il maggior prezzo. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati, in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata connessione di uno o più offerenti si darà comunque corso alla gara e all'aggiudicazione. In ogni caso, non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo, problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante, etc.

Non sono consentite offerte migliorative postume dopo la chiusura della gara telematica asincrona e relativa aggiudicazione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria (non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare, mediante separati bonifici: a) il residuo prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo versato a titolo di cauzione, specificando nella causale del bonifico "Tribunale di Matera RF 4/2020 lotto UNICO saldo prezzo", sul conto corrente identificato dal seguente **IBAN IT45U010050340000000019071**; b) un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, quale somma forfetaria per le spese, salvo conguaglio sul conto corrente identificato dal seguente **IBAN IT96W0100503400000000019073**. Nella causale del bonifico dovrà essere riportata la seguente dicitura "Tribunale di Matera RF 4/2020 lotto UNICO fondo spese",

Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare a Gruppo Edicom spa il compenso pari allo 0.30% oltre IVA del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.A., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: “*Compensi di vendita - procedura R.F. 4/2020 Tribunale Matera –Lotto unico*”.

Si segnala che il termine per il saldo prezzo e del fondo spese contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali di qualsivoglia natura nonché le spese relative al trasferimento del lotto e al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo, l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, e qualsiasi ulteriore onere tributario, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto nonché gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che sarà disposta dal GD, su istanza dei curatori, successivamente alla stipula dell'atto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del fondo spese, sarà pronunciata dal Giudice Delegato, su istanza dei Curatori, la decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo il maggior danno ad esito della nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione incamerata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587c.p.c.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

In considerazione delle caratteristiche del lotto, la tassazione è così prevista:

- imposta di registro, catastali, ipotecaria e belli, nella misura in vigore al momento dell'atto di trasferimento,

TRASFERIMENTO DEL LOTTO UNICO E STIPULA DELL'ATTO NOTARILE

Una volta proceduto all'aggiudicazione definitiva, dopo il versamento del saldo prezzo e del fondo spese, la Curatela provvederà (se non già avvenuto) a propria cura e spese a fare eseguire i ripristini indicati come necessari dai tecnici. L'aggiudicatario potrà richiedere il subingresso ex art. 46 cod. nav. All'esito di detta autorizzazione al subingresso, potrà essere stipulato l'atto di trasferimento della azienda da redigersi mediante notaio italiano e sottoposto alla legge italiana, a cura di professionista designato dalla Curatela e a spese dello Aggiudicatario.

In ogni caso, l'atto di trasferimento dovrà contenere, oltre a quanto sopra già indicato, le clausole inserite in data room come obbligatorie.

MATERIALE CONSEGNA DELL'AZIENDA ALL'AGGIUDICATARIO

Alla data di pubblicazione del presente bando, i rami di azienda risultano affittati come sopra descritto alla pag. 2 del presente bando.

La consegna del lotto unico avverrà al momento della stipula dell'atto di trasferimento, mediante consegna di copia dei contratti di affitto dei rami locati, se in quel momento in corso.

È categoricamente escluso che l'aggiudicatario possa agire nei confronti della Curatela per il risarcimento dei danni eventualmente cagionati dall'inadempimento di uno degli affittuari all'obbligo di restituire il ramo nei termini previsti dal relativo contratto.

PUBBLICITÀ DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA

Almeno 30 giorni prima della data di inizio della vendita, il presente avviso sarà:

- pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
- pubblicato sui siti internet individuati per la pubblicità legale ex art. 490 II comma c.p.c del Gruppo Edicom, autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché sul portale internet dedicato alla procedura, unitamente agli elaborati peritali relativi alla stima di tutti i beni costituenti il Lotto;
- pubblicato a mezzo internet, tramite il servizio Aste.Click portali, sui seguenti portali: www.immobiliare.it - www.casa.it - www.idealista.it - www.bacheka.it e Pubblicità social network.
- pubblicato su principali siti esteri stranieri: www.immobilienscout24.de; www.seloger.com; www.themovechannel.com; www.globalpropertyguide.com; www.eurobrix.com; www.nubricks.com; www.homesgofast.com; www.moveworldwide.net; www.propertyo.com.
- pubblicato, sotto forma di estratto, sui seguenti quotidiani: Il sole 24 ore, Financial Time, Quotidiano del sud, edizione nazionale, Edicola del sud;
- pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie edizione nazionale;
- pubblicato sul sito www.astetribunale24.it;

La documentazione relativa alla vendita dell'intero complesso aziendale come disciplinata nel presente avviso di vendita, sarà consultabile anche sul sito dedicato al seguente indirizzo in base alla data room che i curatori renderanno fruibile agli interessati, a decorrere dal 05.05.2025, sul sito dedicato: <https://marinagli.asteannunci.it/>.

Saranno inviate 200 missive a seguito di selezione approfondita di possibili interessati all'acquisto filtrati per territorio geografico: Regione, Provincia, Comune.

I Curatori, prima del completamento delle operazioni di vendita, daranno avviso ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

* * * *

I sottoscritti Avv. Antonio de Notaristefani di Vastogirardi e Dott. Cosimo Valentini, Curatori del Fallimento in epigrafe

RENDONO NOTO

che nel caso in cui non siano pervenute offerte per il lotto unico come sopra individuato dalle ore 12:00 del giorno 17.03.2026 e fino alle ore 12:00 del giorno 19.03.2026 a mezzo del portale del soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa: www.doauction.it, si procederà alla vendita asincrona telematica dei seguenti lotti:

1) Lotto 1: ramo di azienda Hotel Marinagli:

a) valore di stima: € 19.875.000,00 di cui € 14.644.119,00 (immobili) ed € 5.230.881,00 (beni mobili ed avviamento);

b) offerta minima: € 14.906.250,00

c) aumento minimo: € 150.000,00;

d) deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

2) Lotto 2: ramo di azienda Porto

a) valore di stima: € 3.227.000,00, di cui € 583.883,00 (beni immobili) ed € 2.643.117,00 (beni mobili ed avviamento);

b) offerta minima: € 2.420.250,00;

c) aumento minimo: € 50.000,00

d) deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

3) Lotto 3: ramo di azienda Ristorante, Wine Bar, negozi, facenti parte dell'edificio 3 di cui alla perizia dell'Ing. Mazzei;

a) valore di stima € 2.100.367,00, di cui € 1.970.000 (beni immobili) ed € 130.367,00 (beni mobili);

b) offerta minima: € 1.575.275,00

c) aumento minimo: € 50.000,00

d) deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

4) Lotto 4: ramo di azienda Supermarket, negozi e alloggio del custode di cui all'edificio 2 della perizia dell'Ing. Mazzei;

a) valore di stima € 1.218.072,00, di cui € 1.150.000 (beni immobili) ed € 68.072,00 (beni mobili);

b) offerta minima: € 913.554,00

c) aumento minimo: € 30.000,00

d) deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto;

5) Lotto 5: ramo di azienda: Cantiere navale;

a) valore di stima € 1.140.000,00;

b) offerta minima: € 855.000,00;

c) aumento minimo: € 50.000,00

d) deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto.

REGOLARITA' EDILIZIA AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Si rinvia alla due diligence redatta dall' Ing. Giovanni Grande, al parere reso dal Prof. Avv. Orazio Abbamonte, nonché alle relazioni di stima ed integrazioni delle stesse redatte dai tecnici nominati dalla procedura, e più in generale alla documentazione che sarà presente in data room.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Il ramo di azienda Hotel Marinagri è affittato con contratto avente scadenza al 31 dicembre 2027 in corso di sottoscrizione, con facoltà di recesso della Proprietà al 31 dicembre 2026 in caso di vendita entro il 30 novembre 2026.

Gli altri rami di azienda sono affittati con un unico contratto avente scadenza al 31 dicembre 2026 ma con facoltà di recesso della Proprietà con un preavviso di sessanta giorni in caso di vendita nel corso dello stesso anno 2026.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E ONERI CONSORTILI

L'aggiudicatario di ciascun ramo dovrà farsi carico degli oneri condominiali e consortili maturati successivamente all'atto di trasferimento, anche se relativi ad interventi deliberati prima di quell'atto. L'aggiudicatario, in sede di trasferimento dei beni, dovrà aderire al Consorzio Marinagli che si occupa della fornitura di servizi comuni e della gestione dei beni destinati all'utilità comune, e assumere pro quota tutti gli obblighi, gli oneri e vincoli che ne derivano, nonché farsi carico pro quota (in conformità alle clausole contrattuali che saranno inserite in data room) di tutti gli obblighi, interventi e servizi che vengono oggi eseguiti non dal Consorzio Marinagli, ma dalla Curatela salva l'eventuale rivalsa nei confronti del Consorzio, se possibile.

La Curatela precisa che, per tali interventi, negli ultimi cinque anni ha sopportato un costo medio di circa € 40.000 annui.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La presentazione di un'offerta implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nelle relazioni di stima ed integrative, nella due diligence redatta dall' Ing. Giovanni Grande, nel parere pro veritate reso dal Prof. Avv. Orazio Abbamonte, delle misure di salvaguardia adottate dall'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino meridionale nonché di tutta la documentazione (anche relativa ai rapporti di lavoro esistenti nei rami di azienda posti in vendita) che sarà messa a disposizione degli offerenti nella virtual data room dedicata alla vendita che sarà disponibile per la consultazione a decorrere dal 1 febbraio 2026.

Gli interessati previo accreditamento da richiedere via mail pec (mtfall42020@procedurepec.it) ai curatori, sottoscrivendo specifico accordo di riservatezza, hanno l'onere di visionare tali documenti prima della presentazione dell'offerta.

La vendita comprende il ramo di azienda Porto, la cui realizzazione (in parte) e la cui apertura formano oggetto di concessione demaniale fino al 2034, e l'eventuale subentro è sottoposto alla autorizzazione dell'Autorità concedente ex art. 46 cod. nav. che verrà richiesta dopo il versamento del saldo del prezzo e del fondo spese.

Per tali beni, quindi, come per tutte le strutture realizzate su proprietà demaniale, la vendita avrà per oggetto le utilità che è possibile ritrarre dalla concessione, salvo ovviamente la autorizzazione necessaria per il subentro.

In caso di diniego della autorizzazione al subentro nella concessione avente per oggetto il Porto da parte del demanio o di silenzio protratto per oltre 90 giorni dalla data di richiesta di autorizzazione, la aggiudicazione si considererà risolta, quale che sia poi l'esito di un'eventuale impugnazione (che quindi non potrà impedire la risoluzione dell'acquisto) e la Curatela procederà ad un nuovo esperimento di vendita alle stesse condizioni.

Per le altre concessioni amministrative, come per le convenzioni urbanistiche, invece, la mancata concessione della autorizzazione al subingresso non comporterà la risoluzione della aggiudicazione né alcuna riduzione di prezzo.

All'atto dell'acquisto del ramo di azienda Porto, l'aggiudicatario dovrà:

1) costituire una servitù di passaggio per le imbarcazioni, di qualsiasi stazza e misura, a carico degli specchi d'acqua che fanno parte del ramo di azienda Porto, come meglio individuato nella descrizione dei singoli lotti contenuta nel relativo bando, e comunque dei beni venduti, ed in favore:

- a) di ciascuno degli appartamenti e dei posti barca che restano di proprietà della Curatela;
- b) di tutti gli altri beni della Curatela, ivi compresi gli altri rami oggetto del presente bando, i suoli da costruire e gli specchi d'acqua che li delimitano (che potranno essere utilizzati per realizzare altre

abitazioni ed altri posti barca, anche eventualmente annessi) il tutto come meglio individuato nella relazione del Notaio Benedetto Giusti che sarà inserita in data room;

2) prendere atto che, a seguito della vendita, per i posti barca già esistenti tale servitù deve intendersi costituita per destinazione del padre di famiglia, esistendo opere visibili e permanenti destinate al suo servizio;

3) costituire la stessa servitù, e comunque prendere atto della sua intervenuta costituzione per destinazione del padre di famiglia, in favore della Curatela quale titolare della nuda proprietà di tutti i posti barca dei quali la Società in bonis ha ceduto l'usufrutto;

4) prendere atto dell'intervenuta costituzione per destinazione del padre di famiglia di quella stessa servitù in favore dei titolari dell'usufrutto sui posti barca che la Società in bonis ha già venduto, conservando la nuda proprietà, e comunque impegnarsi a costituirla in caso di richiesta dei titolari di quel diritto di usufrutto;

5) costituire una servitù di passaggio, comprensiva della facoltà di sosta, di alaggio e varo, e di tutte le operazioni connesse, di quelle di carattere accessorio e di quant'altro necessario, per l'esercizio del ramo di azienda cantiere navale, prendendo comunque atto dell'avvenuta costituzione per destinazione del padre di famiglia di quella servitù, con il contenuto e le facoltà sino ad oggi esercitate, contenuto e facoltà che l'Acquirente dichiara di aver valutato anche sulla base delle perizie di descrizione e stima dei rami di azienda oggetto del presente bando; in ogni caso, la Curatela si riserva espressamente la facoltà di procedere al distacco, mediante frazionamento, dell'area rettangolare delle dimensioni di metri 7,80x21 circa, corrispondente alla vasca di alaggio del cantiere di rimessaggio, e di accorpate tale area al ramo di azienda Cantiere, costituendo contestualmente, anche mediante destinazione del padre di famiglia, la relativa servitù di passaggio a favore del cantiere, ed a carico del subalterno 218 della particella 1291.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI I RAMI AZIENDALI

Gli immobili costituenti i vari rami aziendali sono meglio individuati, con i relativi dati catastali, esclusivamente nelle quattro relazioni dell'Ing. Roberto Bolettieri (con gli allegati) delle quali una datata 10 gennaio 2026 (Porto) e le altre tre date da 14 gennaio 2026, che hanno parzialmente rettificato quelli indicati nelle precedenti relazioni.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'Offerente, con la presentazione dell'offerta riconosce e dichiara:

1) di aver preso visione di tutta la documentazione messa a disposizione nella data room dedicata e di ben conoscere lo stato dei luoghi e di manutenzione dei rami di azienda venduti;

2) di aver preso conoscenza ed aver attentamente valutato tutte le perizie di stima ed integrative, la relazione di due diligence urbanistica e amministrativa redatta dall' Ing. Giovanni Grande ed i relativi allegati, il parere del Prof. Avv. Orazio Abbamonte, le determinazioni della Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino meridionale, e più in generale tutta la documentazione presente in data room;

3) di impegnarsi ad accettare espressamente, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c. quali condizioni essenziali della stipula, tutte le clausole contenute in data room da inserire nei contratti di trasferimento dei beni aggiudicati, comprese le relative riserve;

4) di accettare lo statuto ed il regolamento del Consorzio Marinagri, al quale si impegna ad aderire, e i regolamenti dei condominii , e dichiara di aver preso visione dell'elenco, trasmesso alla Curatela, dei principali adempimenti periodici cui la Marinagri provvedeva, adempimenti il cui costo dovrà

impegnarsi a versare pro quota al Fallimento in conformità alle clausole contrattuali inserite in data room, e che dovranno essere incluse nell'atto di trasferimento, salvo rivalsa nei confronti del Consorzio, se possibile;

5) che i beni venduti consentono appieno lo svolgimento dell'attività cui è dedicato ciascun ramo aziendale.

Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web www.doauction.it mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto.

Gli interessati – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, previa registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza di vendita. Al momento delle registrazioni, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali (*strettamente personali e non cedibili a terzi*) con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste.

Le offerte di acquisto dei lotti in asta, dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità indicate nel bando di vendita. Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi indicati nell'avviso di vendita. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di considerare inammissibile l'offerta in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità ed ai termini indicati nell'avviso di vendita.

Gli interessati potranno presentare offerte personalmente ovvero a mezzo di avvocato che potrà intervenire per conto di terzi (in tal caso la procura notarile dovrà essere recapitata presso la sede di Gruppo Edicom S.p.A., via Pec: commissionario.edicom@pec.it, già al momento dell'apertura dell'asta telematica e comunque prima del termine di ogni singolo esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità la data di consegna) o, eventualmente, per persona da nominare (in questo caso esibendo la relativa procura notarile non all'atto della offerta, ma nei termini sotto indicati) previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sopra indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

dati anagrafici e fiscali (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, e-mail - o pec se si possiede - indicazione della residenza o sede ed elezione di domicilio nel Comune di Matera; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Matera), del soggetto cui andrà trasferito il lotto aggiudicato (che non potrà essere trasferito a soggetto diverso dall'offerente, salvo l'ipotesi di avvocato che partecipa per persona da nominare); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'istanza, contenente l'offerta, deve essere come di seguito differentemente modulata:

a1) persona fisica:

a1.1) celibe, nubile o libera di stato: dichiarare lo stato civile; a1.2) coniugata in separazione dei beni: indicare il regime patrimoniale; a1.3) coniugata in regime di comunione legale dei beni: indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione (recepita con atto notarile) prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale;

a2) minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno: l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la responsabilità o rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da caricare sul portale;

a3) persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva (se diversa) e dati anagrafici completi del legale rappresentante; in sede di offerta deve essere prodotta visura storica aggiornata a non oltre 30 giorni prima, rilasciata dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

a4) persona da nominare: l'avvocato che partecipa per persona da nominare, in caso di aggiudicazione deve, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione stessa, depositare – presso i Curatori, anche via pec – dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, con apposizione del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), corredata da procura speciale notarile avente data anteriore alla presentazione dell'offerta; in mancanza di detta dichiarazione, della procura notarile, o in caso di procura non anteriore alla data di presentazione della offerta, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta; gli originali della dichiarazione di comando e della procura dovranno essere poi consegnati ai curatori non oltre quindici giorni dalla aggiudicazione;

- ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura concorsuale (Tribunale di Matera);
- anno e numero di ruolo generale della procedura;
- numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- referente della procedura (nomi e cognomi dei Curatori);
- data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto, che a pena di inammissibilità dell'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto (offerta minima) rispetto al prezzo base;
- termine per il versamento del saldo prezzo e del fondo spese (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- importo versato a titolo di cauzione (mai inferiore al 10% del prezzo offerto);
- data e numero di CRO (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- indirizzo della casella di posta elettronica o pec indicata al momento dell'offerta ed eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste;

-eventuale dichiarazione di voler ricorrere a un finanziamento con garanzia sui beni oggetto della vendita. In ogni caso, il consenso alla iscrizione della garanzia sarà successivo al versamento del saldo del prezzo, ed al nulla osta al subentro nella concessione, e contestuale all'atto di trasferimento;
All'offerta dovranno essere allegati:

1. documento di identità, in copia, in corso di validità dell'offerente persona fisica o legale rappresentante di società o ente;
2. codice fiscale, in copia, dell'offerente persona fisica o legale rappresentante;
3. documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
4. documento d'identità e codice fiscale, in copia, del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni (salvo la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
5. provvedimento di autorizzazione/nomina del Giudice tutelare, documento d'identità e codice fiscale, in copia, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, se l'offerente è minorenne ovvero interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
6. visura storica aggiornata a non oltre 30 giorni prima rilasciata dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;
7. procura, anche per immagine, in copia, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha la facoltà di formulare offerte in aumento, eventualmente in esclusiva se l'offerta è proposta da più persone.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "Tribunale di Matera RF 4/2020" avente il seguente **IBAN IT45U0100503400000000019071**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "RF 4/2020 Lotto n. - cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme risulti entro il giorno precedente la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica, i curatori non riscontrino l'accredito della cauzione sul conto della procedura entro il giorno precedente, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, ed all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta, al netto di spese bancarie.

ESAME E DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le offerte verranno esaminate solo nella data e all'orario della vendita telematica sopra indicati, tramite il portale www.doauction.it.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.doauction.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata propria o su quella appositamente creata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

All'udienza, il gestore della vendita Edicom Servizi spa:

- ✓ verificherà la validità delle offerte;
- ✓ verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione, entro i termini sopra

- indicati;
- ✓ provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica sostituirà automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

GARA

Nel caso di unico offerente per ciascun lotto validamente ammesso, i Curatori daranno corso all'aggiudicazione provvisoria in suo favore, **anche qualora non risulti connesso**.

Nell'ipotesi di più offerte valide per ciascun lotto, si procederà con gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, partendo dal prezzo più alto offerto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente gli offerenti alla gara, pur restando ciascuno libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dalle ore 12:00 del 17.03.2026, alle ore 12:00 del 19.03.2026. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito la scadenza della gara sarà prolungata di ulteriori 15 minuti nel caso di offerte pervenute in ciascun periodo di proroga; qualora nell'ultimo prolungamento di 15 minuti non pervengano offerte, il Lotto sarà aggiudicato a chi ha formulato l'ultima offerta valida.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, i Curatori procederanno all'aggiudicazione provvisoria a colui il quale abbia offerto il maggior prezzo. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati, in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata connessione di uno o più offerenti si darà comunque corso alla gara e all'aggiudicazione. In ogni caso, non verranno considerati come invalidanti la gara eventi, fortuiti o meno, che afferiscono esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo, problemi di connessione alla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante, etc.

Non sono consentite offerte migliorative postume dopo la chiusura della gara telematica asincrona e relativa aggiudicazione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, di 120 giorni dall'aggiudicazione provvisoria (non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare, mediante separati bonifici: a) il residuo

prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo versato a titolo di cauzione, specificando nella causale del bonifico “Tribunale di Matera RF 4/2020 lotto n....saldo prezzo”, sul conto corrente identificato dal seguente **IBAN IT45U0100503400000000019071**; b) un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, quale somma forfetaria per le spese, salvo conguaglio sul conto corrente identificato dal seguente **IBAN IT96W0100503400000000019073**. Nella causale del bonifico dovrà essere riportata la seguente dicitura “Tribunale di Matera RF 4/2020 lotto n. fondo spese”.

Entro lo stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare a Edicom servizi spa il compenso pari allo 0.30% oltre IVA del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.A., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: “*Compensi di vendita - procedura R.F. 4/2020 Tribunale Matera –Lotto n.*”.

Si segnala che il termine per il saldo prezzo e del fondo spese contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali di qualsivoglia natura nonché le spese relative al trasferimento del lotto e al rogito notarile, quali, a titolo meramente esemplificativo, l'onorario del notaio, le spese e le imposte di registrazione dell'atto, e qualsiasi ulteriore onere tributario, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto nonché gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che sarà disposta dal GD, su istanza dei curatori, successivamente alla stipula dell'atto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e del fondo spese, sarà pronunciata dal Giudice Delegato, su istanza dei Curatori, la decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo il maggior danno ad esito della nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito alla cauzione incamerata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587c.p.c.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

In considerazione delle caratteristiche dei lotti, la tassazione è così prevista:

- imposta di registro, catastali, ipotecaria e bolli, nella misura in vigore al momento dell'atto di trasferimento.

TRASFERIMENTO DEL LOTTO E STIPULA DELL'ATTO NOTARILE

Una volta proceduto all'aggiudicazione e verificato il pagamento di tutti gli oneri, compreso il saldo prezzo, si provvederà alla stipula dell'atto notarile di trasferimento tramite Notaio individuato dalla Curatela con spese a carico dell'aggiudicatario. Nel caso del ramo di azienda Porto, il trasferimento è condizionato, nei termini e con le precisazioni esposte sopra, al subentro nella relativa concessione ex art. 46 cod. nav.

CONSEGNA DEI BENI ALL'AGGIUDICATARIO

La consegna dei beni avverrà al momento della stipula dell'atto di trasferimento ovvero mediante consegna dei contratti di affitto di ramo di azienda qualora gli stessi siano ancora in essere.

PUBBLICITÀ DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA

Almeno 30 giorni prima della data della vendita il presente avviso sarà:

- pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

- pubblicato sui siti internet individuati per la pubblicità legale ex art. 490 II comma c.p.c del Gruppo Edicom, autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché sul portale internet dedicato alla procedura, unitamente agli elaborati peritali relativi alla stima di tutti i beni costituenti il Lotto;
- pubblicato a mezzo internet, tramite il servizio Aste.Click portali, sui seguenti portali: www.immobiliare.it - www.casa.it - www.idealista.it - www.bacheka.it e Pubblicità social network.
- pubblicato su principali siti esteri stranieri: www.immobilienscout24.de; www.seloger.com; www.themovechannel.com; www.globalpropertyguide.com; www.eurobrix.com; www.nubricks.com; www.homesgofast.com; www.moveworldwide.net; www.propertyo.com.
- pubblicato, sotto forma di estratto, sui seguenti quotidiani: Il sole 24 ore, Financial Time, Quotidiano del sud, edizione nazionale, Edicola del sud;
- pubblicato sulla Rivista Aste Giudiziarie edizione nazionale;
- pubblicato sul sito www.astetribunale24.it;

La documentazione relativa alla vendita dell'intero complesso aziendale come disciplinata nel presente avviso di vendita, sarà consultabile anche sul sito dedicato al seguente indirizzo in base alla data room che i curatori renderanno fruibile agli interessati sul sito dedicato: <https://marinagri.asteannunci.it/>.

Saranno inviate 200 missive a seguito di selezione approfondita di possibili interessati all'acquisto filtrati per: territorio geografico: Regione, Provincia, Comune.

I Curatori, prima del completamento delle operazioni di vendita, daranno avviso ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

Per visionare gli immobili e/o per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alle gare telematiche è possibile contattare il Commissionario Gruppo Edicom S.P.A. attraverso la Chat online disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono Telefono +39 0415369911 int. 429 - mobile +39 3757928931, mail info@doauction.com.

Matera, lì 23.01.2026

I Curatori

Avv. Antonio de Notaristefani di Vastogirardi

Dott. Cosimo Valentini