

OPZIONE

L'anno duemilaventidue, il giorno 20 del mese di settembre, in Catania, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti tra i sottoscritti sigg.ri:

- _____, avvocato, nato a Messina
_____, **Curatore del Fallimento Albazzurra Hotel & Resort s.r.l.**, con sede in Sant'Alessio Siculo (ME), Via Nazionale _____ dichiarato dal Tribunale di Messina e distinto dal n. 47/2018 R.G.F., autorizzato alla stipula del presente atto giusta decreto del G.D. < del ... 20.09.2022.... (da ora in poi "parte opzionaria")

da una parte

-
4
6
7

85H50 C351Q), la prima anche in proprio e tutti nella qualità di eredi del signor _____ nato a Pietraperzia (EN) il _____ e deceduto in San Gregorio di Catania (CT) il _____ (da ora in poi "parte proponente")

dall'altra parte

Premesso che:

- con decreto di trasferimento del 10 gennaio 1998, rep. n. 665, emesso nell'ambito della procedura fallimentare della società per azioni _____, trascritto il 25 settembre 2008 ai nn.ri 34920/23526, il Tribunale di Catania ha trasferito ai sigg.ri _____ l'appartamento per civile abitazione in Sant'Alessio Siculo, Frazione Santa Margherita, ubicato al piano rialzato, riportato nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 532, subalterno 4 (quattro), nella palazzina 15 del complesso edilizio "Capo dei Greci";
- a seguito del decesso del sig. _____, proprietari del bene sono oggi i sigg.ri _____ per la quota di 12/18, _____ per la quota di 2/18 ciascuno;
- con decreto di trasferimento del 17 novembre 2001, rep. 6874, rettificato con provvedimento del 19 novembre 2001, reg.to a Catania l'11 dicembre 2001, trascritto il 30 novembre 2001 ai nn. 29510/24655, il Tribunale di Catania ha trasferito alla società denominata _____, con sede in Catania, c.f. e P.iva _____ "il complesso immobiliare denominato "Capo dei Greci", sito in Sant'Alessio Siculo, C.da S. Margherita, Via Nazionale n. 421";

- con atto per notar Monica Zara da Milano del 17 dicembre 2007, reg.to a Milano 4 il 18 dicembre 2007 al n. 26119, serie 1T, trascritto a Messina il 2 gennaio 2008 ai nn.ri 93/83, ha costituito la società Albazzurra Hotel & Resort s.r.l., con sede originariamente in Milano e successivamente in Sant'Alessio Siculo (ME), Via Nazionale, 421, c.f., P.iva e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Messina conferendole quanto acquistato con il decreto di trasferimento di cui sopra e gli altri beni ivi espressamente menzionati;
- in data 18 dicembre 2018 la società Albazzurra Hotel & Resort s.r.l. è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Messina;
- il curatore fallimentare ha posto in vendita l'azienda alberghiera, comprensiva della componente immobiliare costituita dall'Hotel Capo dei Greci; il termine per la presentazione delle proposte di acquisto scadrà il 27 settembre 2022, ore 12:00; la presentazione della proposta darà luogo ad un'aggiudicazione provvisoria ed all'aggiudicatario spetterà il termine di centoventi giorni per il pagamento del prezzo; in caso di tempestivo pagamento del prezzo, si procederà al trasferimento dell'azienda con atto notarile. In caso di mancata aggiudicazione seguiranno ulteriori tentativi di vendita.

Tutto ciò premesso e ritenuto, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

ART. 2 - I Signori

, ciascuno per i propri diritti e nel complesso per l'intero, con ogni garanzia di legge, anche per i casi di evizione, turbative e molestie, promettono in opzione al curatore del fallimento n. 47/2018 R.G. Tribunale di Messina la vendita dell'appartamento per civile abitazione censito nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 532, sub 4.

Il curatore del fallimento n. 47/2018 R.G. del Tribunale di Messina accetta la presente opzione, ai sensi dell'art. 1411 c.c., a favore dell'aggiudicatario dell'asta per la vendita dell'azienda alberghiera denominata Capo dei Greci Taormina Coast – Resort, Hotel & Spa, al quale unicamente spetterà la facoltà di esercizio dell'opzione.

ART. 3 - Il bene *de quo* viene concesso in opzione per la vendita con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva esistente o nascente dalla legge o dalla situazione dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto in cui in atto si trova.

ART. 4 – I signori

dichiarano e garantiscono che l'immobile promesso in

opzione di vendita è di loro esclusiva proprietà e nel loro pieno possesso e disponibilità, franco e libero da pesi, oneri, diritti di terzi, imposte e tasse arretrate a qualsiasi titolo dovute, formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, in alcun modo promesso o vincolato a favore di terzi e che non esistono - ad eccezione di quanto già specificato in premessa - liti pendenti, aventi per oggetto l'immobile *de quo*.

Art. 5 - Il prezzo della vendita che sarà conclusa in relazione alla presente opzione è di € 180.000,00 (centottantamila euro) e dovrà essere corrisposto:

- a) quanto a € 20.000,00 (euro ventimila/00) entro dieci giorni dall'esercizio dell'opzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente che il proponente indicherà anche via email o per posta elettronica certificata;
- b) quanto a € 30.000,00 (euro trentamila/00) all'immissione nella materiale detenzione, entro quarantacinque giorni dall'esercizio dell'opzione;
- c) quanto al saldo, pari a € 130.000,00 (euro centotrentamila/00) all'atto definitivo di vendita, che sarà posto in essere presso il notaio scelto dall'acquirente entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione dell'azienda alberghiera.

Le parti si danno atto che l'immobile non è conforme ai provvedimenti autorizzativi.

L'obbligo di rendere l'immobile conforme alle risultanze urbanistiche e alla planimetria catastale, come pure di far constare detta conformità urbanistica mediante la relazione asseverata di un tecnico abilitato grava sull'aggiudicatario dell'azienda alberghiera che dovrà provvedervi (a propria cura e spese) prima della scadenza del termine per la stipula dell'atto definitivo di vendita consegnando inoltre la predetta relazione asseverata ai predetti signori

ART. 6 - La presente opzione alle condizioni sopra descritte è valida sino al 31.12.2022 e resta inteso tra le parti che la predetta validità potrà estendersi fino a 24 mesi decorrenti dalla sottoscrizione della presente scrittura previa maggiorazione del prezzo di vendita (€ 180.000,00) mediante interessi e rivalutazione.

Parte concedente, per tutto il periodo di validità dell'opzione, si obbliga a non vendere l'immobile opzionato, a meno che l'optante non gliene dia formale consenso scritto.

Al curatore del fallimento n. 47/2018 del Tribunale di Messina è riconosciuta la facoltà di esercitare (a vantaggio dell'aggiudicatario) il diritto di opzione mediante convocazione per iscritto dei promittenti per la stipula del contratto pubblico di vendita presso notaio di loro fiducia, con preavviso di almeno giorni quindici.

Trascorso il termine di validità del presente contratto, senza che vi sia stato esercizio del diritto di opzione, il contratto perderà efficacia con conseguente piena, libera e non onerosa disponibilità

dell'immobile in capo ai concedenti, che pertanto ne potranno disporre come meglio credono, senza limitazione alcuna, in assoluto.

ART. 7 - La proprietà ed il possesso dell'immobile saranno trasferiti per effetto dell'atto definitivo di vendita.

ART. 8 - Le spese della vendita, relative e consequenziali, a carico dell'acquirente.

La presente in doppio originale, letta, approvata e sottoscritta

VITARELLI Angelo

n.q. di Curatore del Fallimento Albazzurra Hotel & Resort s.r.l.

PRECISAZIONE DI PATTO D'OPZIONE

L'anno duemilaventitre, il giorno quattro del mese di agosto, in Catania, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti tra i sottoscritti sigg.ri:

la prima anche in proprio e tutti nella qualità di eredi del sig. _____, che era nato a Pietraperzia (EN) _____, ed è deceduto in San Gregorio di Catania il _____, d'ora innanzi "Parte proponente" o "proponente";

VITARELLI Angelo, avvocato, nato a Messina il _____, c.f. _____, curatore del fallimento della **ALBAZZURRA HOTEL & RESORT S.R.L.**, con sede in _____, c.f. e P.Iva _____; fallimento dichiarato dal Tribunale di Messina e distinto dal n. 47/2018 R.G.F., autorizzato alla stipula del presente atto giusta decreto del Comitato dei Creditori del 20.09.2022, dall'altra parte; d'ora innanzi "Parte opzionaria".

Premesso che:

- con scrittura privata del 20 settembre 2022 i sigg.ri

_____ hanno concesso al curatore

del fallimento n. 47/2018 R.G. Tribunale di Messina l'opzione per la vendita dell'appartamento

per civile abitazione censito nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 532, sub 4;

- il prezzo della vendita che sarà conclusa in relazione all'opzione è stato fissato in € 180.000,00, da corrispondersi:
 - a) Quanto ad 20.000,00 (ventimila) entro dieci giorni dall'esercizio dell'opzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente che i proponenti indicheranno anche via email o per posta elettronica certificata;
 - b) Quanto ad € 30.000,00 (trentamila) all'immissione nella materiale detenzione, entro quarantacinque giorni dall'esercizio dell'opzione;
 - c) Quanto al saldo, pari ad € 130.000,00 (euro centotrentamila) all'atto definitivo di vendita, che sarà posto in essere presso il notaio scelto dall'acquirente entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione dell'azienda alberghiera.
- all'art. 6, si è stabilito che l'opzione fosse valida fino al 31.12.2022, ma si è aggiunto che restava inteso tra le parti che la predetta validità avrebbe potuto estendersi fino a ventiquattro mesi decorrenti dalla sottoscrizione della scrittura previa maggiorazione del prezzo di vendita (€ 180.000,00) mediante interessi e rivalutazione.

Tutto ciò premesso e ritenuto, le Parti, a maggior chiarimento di quanto già pattuito all'art. 6 della scrittura del 20 settembre 2022, precisano che l'opzione di vendita è valida e potrà essere esercitata sino al 20 settembre 2024 e che il prezzo della futura vendita, dopo la scadenza del 31 dicembre 2022, deve intendersi pari a € 180.000,00 oltre interessi e rivalutazione dal 31 dicembre 2022 all'effettiva data di vendita, da corrispondersi contestualmente al saldo del prezzo al momento della stipula dell'atto pubblico.

Per quanto non precisato dal presente patto, la scrittura del 20 settembre 2022 deve intendersi confermata in ogni sua parte.

La presente in doppio originale, letta, approvata e sottoscritta.

OPZIONE

L'anno duemilaventidue, il giorno 20 del mese di settembre, in Catania, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti tra i sottoscritti sigg.ri:

- **VITARELLI Angelo**, avvocato, nato a Messina il 16 agosto 1972 (C.F. VTR NGL 72M16 F158C), **Curatore del Fallimento Albazzurra Hotel & Resort s.r.l.**, con sede in Sant'Alessio Siculo (ME), Via Nazionale, 421 (C.F. e P.Iva) dichiarato dal Tribunale di Messina e distinto dal n. 47/2018 R.G.F., autorizzato alla stipula del presente atto giusta decreto del **G.D.c.** del20.09.2022..... (da ora in poi parte opzionaria)

da una parte

- , avvocato, nato a Caltanissetta il 6 gennaio 1953 e residente in , il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni (da ora in poi "parte proponente")

dall'altra

Premesso che:

- con decreto di trasferimento del 10 gennaio 1998, rep. n. 668, emesso nell'ambito della procedura fallimentare della società per azioni , trascritto il 25 settembre 2008 ai nn.ri 34921/23527, il Tribunale di Catania ha trasferito all'avv. Pietro Nicola Granata l'appartamento per civile abitazione in Sant'Alessio Siculo, Frazione Santa Margherita, ubicato al piano rialzato, riportato nel Catasto Fabbricati di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 532, subalterno 3 (tre), nella palazzina 15 del complesso edilizio "Capo dei Greci";

con decreto di trasferimento del 17 novembre 2001, rep. 6874, rettificato con provvedimento del 19 novembre 2001, reg.to a Catania in data 11 dicembre 2001, trascritto il 30 novembre 2001 ai nn. 29510/24655, il Tribunale di Catania ha trasferito alla società denominata , con sede in Catania, c.f. e P.iva , "il complesso immobiliare denominato "Capo dei Greci", sito in Sant'Alessio Siculo, C.da S. Margherita, Via Nazionale n. 421";

- con atto per notar Monica Zara da Milano del 17 dicembre 2007, reg.to a Milano 4 il 18 dicembre 2007 al n. 26119, serie 1T, trascritto a Messina il 2 gennaio 2008 ai nn.ri 93/83,

. ha costituito la società Albazzurra Hotel & Resort s.r.l., con sede originariamente in Milano e successivamente in Sant'Alessio Siculo (ME), Via Nazionale, 421, c.f., P.iva e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Messina conferendole quanto acquistato con il decreto di trasferimento di cui sopra e gli altri beni ivi espressamente menzionati;

- in data 18 dicembre 2018 la società Albazzurra Hotel & Resort s.r.l. è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Messina;
- il curatore fallimentare ha posto in vendita l'azienda alberghiera, comprensiva della componente immobiliare costituita dall'Hotel Capo dei Greci; il termine per la presentazione delle proposte di acquisto scadrà il 27 settembre 2022, ore 12:00; la presentazione della proposta darà luogo ad un'aggiudicazione provvisoria ed all'aggiudicatario spetterà il termine di centoventi giorni per il pagamento del prezzo; in caso di tempestivo pagamento del prezzo, si procederà al trasferimento dell'azienda con atto notarile. In caso di mancata aggiudicazione seguiranno ulteriori tentativi di vendita.

Tutto ciò premesso e ritenuto, tra le parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 - Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.

ART. 2 - L'avv. _____ con ogni garanzia di legge, anche per i casi di evizione, turbative e molestie, promette in opzione al curatore del fallimento n. 47/2018 R.G. Tribunale di Messina la vendita dell'appartamento per civile abitazione censito nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 532, sub 3.

Il curatore del fallimento n. 47/2018 R.G. del Tribunale di Messina accetta la presente opzione, ai sensi dell'art. 1411 c.c., a favore dell'aggiudicatario dell'asta per la vendita dell'azienda alberghiera denominata Capo dei Greci Taormina Coast – Resort, Hotel & Spa, al quale unicamente spetterà la facoltà di esercizio dell'opzione.

ART. 3 - Il bene *de quo* viene concesso in opzione per la vendita con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva esistente o nascente dalla legge o dalla situazione dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto in cui in atto si trova.

ART. 4 - L'avv. _____ dichiara e garantisce che l'immobile promesso in opzione di vendita è di sua esclusiva proprietà e nel suo pieno possesso e disponibilità, franco e libero da pesi, oneri, diritti di terzi, imposte e tasse arretrate a qualsiasi titolo dovute, formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, in alcun modo promesso o vincolato a favore di terzi e che non esistono - ad eccezione di quanto già specificato in premessa - liti pendenti, aventi per oggetto l'immobile *de quo*.

ART. 5 - Il prezzo della vendita che sarà conclusa in relazione alla presente opzione è di € 180.000,00 (euro centottantamila/00) e dovrà essere corrisposto:

- a) quanto a € 20.000,00 (euro ventimila/00) entro dieci giorni dall'esercizio dell'opzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente che il proponente indicherà anche via email o per posta elettronica certificata;

- b) quanto a € 30.000,00 (euro trentamila/00) all'immissione nella materiale detenzione, entro quarantacinque giorni dall'esercizio dell'opzione;
- c) quanto al saldo, pari a € 130.000,00 (euro centotrentamila/00) all'atto definitivo di vendita, che sarà posto in essere presso il notaio scelto dall'acquirente entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione dell'azienda alberghiera.

Le parti si danno atto che l'immobile non è conforme ai provvedimenti autorizzativi.

L'obbligo di rendere l'immobile conforme alle risultanze urbanistiche e alla planimetria catastale, come pure di far constare detta conformità urbanistica mediante la relazione asseverata di un tecnico abilitato grava sull'aggiudicatario dell'azienda alberghiera che dovrà provvedervi (a propria cura e spese) prima della scadenza del termine per la stipula dell'atto definitivo di vendita consegnando inoltre la predetta relazione asseverata all'avv.

ART. 6 – La presente opzione alle condizioni sopra descritte è valida sino al 31.12.2022 e resta inteso tra le parti che la predetta validità potrà estendersi fino a 24 mesi decorrenti dalla sottoscrizione della presente scrittura previa maggiorazione del prezzo di vendita (€ 180.000,00) mediante interessi e rivalutazione.

Parte concedente, per tutto il periodo di validità dell'opzione, si obbliga a non vendere l'immobile opzionato, a meno che l'optante non gliene dia formale consenso scritto.

Al curatore del fallimento n. 47/2018 del Tribunale di Messina è riconosciuta la facoltà di esercitare (a vantaggio dell'aggiudicatario) il diritto di opzione mediante convocazione per iscritto dei promittenti per la stipula del contratto pubblico di vendita presso notaio di loro fiducia, con preavviso di almeno giorni quindici.

Trascorso il termine di validità del presente contratto (24 mesi) senza che vi sia stato esercizio del diritto di opzione, il contratto perderà efficacia con conseguente piena, libera e non onerosa disponibilità dell'immobile in capo al concedente, che pertanto ne potrà disporre come meglio crede, senza limitazione alcuna, in assoluto.

ART. 7 - La proprietà ed il possesso dell'immobile saranno trasferiti per effetto dell'atto definitivo di vendita.

ART. 8 – Le spese della vendita, relative e consequenziali, a carico dell'acquirente.

La presente in doppio originale, letta, approvata e sottoscritta

VITARELLI Angelo

n.q. di Curatore del Fallimento Albazzurra Hotel & Resort s.r.l.

PRECISAZIONE DI PATTO D'OPZIONE

L'anno duemilaventitre, il giorno quattro del mese di agosto, in Catania, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti tra i sottoscritti sigg.ri:

- _____, avvocato, nato a Caltanissetta il _____ e residente in _____, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, d'ora innanzi "Parte proponente" o "proponente";

_____ , avvocato, nato a Messina il _____, c.f. _____, curatore del fallimento della **ALBAZZURRA HOTEL & RESORT S.R.L.**, con sede in _____, c.f. e P.Iva _____; fallimento dichiarato dal Tribunale di Messina e distinto dal n. 47/2018 R.G.F., autorizzato alla stipula del presente atto giusta decreto del Comitato dei creditori del 20.09.2022, dall'altra parte; d'ora innanzi "Parte opzionaria".

Premesso che:

- con scrittura privata del 20 settembre 2022 l'avv. _____ ha concesso al curatore del fallimento n. 47/2018 R.G. Tribunale di Messina l'opzione per la vendita dell'appartamento per civile abitazione censito nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Alessio Siculo al foglio 8, particella 532, sub 3;
- il prezzo della vendita che sarà conclusa in relazione all'opzione è stato fissato in € 180.000,00, da corrispondersi:
 - a) Quanto ad 20.000,00 (ventimila) entro dieci giorni dall'esercizio dell'opzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente che i proponenti indicheranno anche via email o per posta elettronica certificata;
 - b) Quanto ad € 30.000,00 (trentamila) all'immissione nella materiale detenzione, entro quarantacinque giorni dall'esercizio dell'opzione;

- c) Quanto al saldo, pari ad € 130.000,00 (euro centotrentamila) all'atto definitivo di vendita, che sarà posto in essere presso il notaio scelto dall'acquirente entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione dell'azienda alberghiera.
- all'art. 6, si è stabilito che l'opzione fosse valida fino al 31.12.2022, ma si è aggiunto che restava inteso tra le parti che la predetta validità avrebbe potuto estendersi fino a ventiquattro mesi decorrenti dalla sottoscrizione della scrittura previa maggiorazione del prezzo di vendita (€ 180.000,00) mediante interessi e rivalutazione.

Tutto ciò premesso e ritenuto, le Parti, a maggior chiarimento di quanto già pattuito all'art. 6 della scrittura del 20 settembre 2022, precisano che l'opzione di vendita è valida e potrà essere esercitata sino al 20 settembre 2024 e che il prezzo della futura vendita, dopo la scadenza del 31 dicembre 2022, deve intendersi pari a € 180.000,00 oltre interessi e rivalutazione dal 31 dicembre 2022 all'effettiva data di vendita, da corrispondersi contestualmente al saldo del prezzo al momento della stipula dell'atto pubblico.

Per quanto non precisato dal presente patto, la scrittura del 20 settembre 2022 deve intendersi confermata in ogni sua parte.

La presente in doppio originale, letta, approvata e sottoscritta.