

**Fabio Donati**

DOTTORE COMMERCIALISTA  
Via Monte Acuto 7 – 06034 Foligno  
Tel 0742/263614  
Mail: fabio@studiodonaticcarelli.it  
PEC : fa.donati@pec.libero.it



**TRIBUNALE DI SPOLETO  
UFFICIO FALLIMENTARE**

**INVITO A PRESENTARE OFFERTE MIGLIORATIVE LOTTO DENOMINATO  
“LOTTO 2”**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/2021**

pec [cp6.2021spoleto@pecconcordati.it](mailto:cp6.2021spoleto@pecconcordati.it)

Il sottoscritto Dott. Fabio Donati, con studio in Foligno, via Monte Acuto 7 - liquidatore del Concordato N 6/2021, nella sua qualità di Liquidatore Giudiziale:

- vista l'approvazione del Programma di Liquidazione di pertinenza della procedura;
- viste le Perizie e le successive integrazioni di Perizia depositate dall' Ing. Rossi Carlo;
- vista l'offerta Irrevocabile di acquisto ricevuta in data 16/7/2024 per l'importo di **euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00)** per il cosiddetto “Lotto 2” meglio individuato in seguito;
- vista l'autorizzazione da parte degli Organi della Procedura alla richiesta di procedere con “Invito a presentare offerte migliorative Lotto denominato Lotto 2”;

**AVVISA**

Che l'eventuale offerta migliorativa, corredata di tutta la documentazione sotto indicata, non dovrà essere inferiore al prezzo base di **€ 550.000,00** e dovrà pervenire **attraverso le modalità meglio indicate in seguito**

**REGOLA**

la vendita degli immobili come meglio oltre descritti, nel lotto e con i prezzi base che saranno indicati, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate:

**DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA E PREZZI BASE**

**Oggetto del PRESENTE AVVISO E' IL LOTTO N. 2 COME MEGLIO DESCRITTO DI SEGUITO**

**EDIFICIO “DEPANDANCE”**

**IMMOBILE:** identificato al NCEU nel Comune di Campo nell'Elba (LI) Foglio 19 Particella 197 Subalterno 601 Cat. D/2 Rendita euro 6.200,00,  
Dependance

- Piano Interrato e Seminterrato: Ingresso di accesso, Locale Deposito;
- Piano Terra: Camere con bagno e terrazze.

## **LOTTO 2 OFFERTA MIGLIORATIVA RISPETTO AL PREZZO BASE DI EURO 550.000,00**

**Rilancio minimo: 10,000.00 (diecimila/00).**

**Diritti d'asta** nella misura percentuale di cui alla seguente tabella:

**2,5% (duevirgolacinque percento)** sul valore di aggiudicazione.

**CAUZIONE:** pari ad euro **60.000,00** come nella proposta irrevocabile di acquisto ricevuta, da versare attraverso bonifico **IBAN** : Banca BCC Spello e Bettona: **IT11I0887121700004000116409**.

intestato a "**S.E.A. Società Elbana Alberghi - Procedura concordato preventivo n. 6/2021 Tribunale di Spoleto**".

con la causale: "**offerta migliorativa Lotto n.2 procedura competitiva 6/2021**"

Si precisa che chi fosse interessato ai due Lotti dovrà presentare 2 offerte, una per ogni Lotto.

**Si precisa che:**

- il tutto come meglio descritto nelle relazioni di stima allegate il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- L'immobile risulta attualmente occupato in affitto di azienda che comprende entrambe i Lotti, il termine di scadenza dell'affitto di azienda è fissato nel 30/11/2024 data dal quale gli immobili risulteranno liberi;
- L' immobile risulta gravato da formalità e pregiudizievoli, delle quali saranno ordinate le cancellazioni.

**Per il secondo tentativo di vendita si è provveduto a definire n. 2 Lotti così composti**

IL LOTTO N. 1 EDIFICIO PRINCIPALE, AUTORIZZAZIONI A SVOLGERE L'ATTIVITA' E BENI MOBILI Oggetto di un Avviso di Vendita distinto pubblicato in pari data rispetto al presente elaborato a cui si rimanda per informazioni sia di carattere tecnico che economico.

**LOTTO N. 2 OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO - EDIFICIO "DEPANDANCE"**

**IMMOBILE:** identificato al NCEU nel Comune di Campo nell'Elba (LI) Foglio 19 Particella 197 Subalterno 601 Cat. D/2 Rendita euro 6.200,00,

**AVVISA**  
**che il giorno 25 Ottobre 2024 alle ore 14,00**

A cura di YARD RE s.r.l. con sede in Milano corso Vittorio Emanuele II,22 ed a seguito dell'adempimento degli obblighi pubblicitari sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale <https://yard.fallcoaste.it> si svolgerà la verifica della presenza di "Offerte migliorative" e nel caso verrà effettuata una vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobiliari, così descritti:

**- Lotto N.2 - Depandance solo immobile € 550.000,00 (diconsi cinquecentocinquantamila/00).**

Coloro che sono interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire a mezzo piattaforma yardre/fallcoaste.it un'offerta migliorativa irrevocabile di acquisto che dovrà essere compilata secondo le indicazioni dettagliatamente riportate nel presente avviso di vendita.

- L'Invito a presentare una Offerta migliorativa per il Lotto n.2, unitamente a copia degli allegati – le due relazioni di stima e l'integrazione del 25/06/2024, saranno pubblicate sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito [www.yardre.it](http://www.yardre.it) e sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) entro giorni 45 prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, su rete INTERNET, utilizzando il sito [www.fallcoaste.yardre.it](http://www.fallcoaste.yardre.it) Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato dal commissionario incaricato alla vendita.

- Tra il compimento della pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto dovrà decorrere un periodo non inferiore a 45 giorni.

### CONDIZIONI DI VENDITA

Il partecipante all'asta telematica potrà agire:

- a) **in proprio**: sarà quindi partecipante, poi aggiudicatario ed infine nuovo intestatario dell'immobile
- b) **in rappresentanza di terzi**: sarà ovviamente dotato di procura speciale che dovrà essere allegata all'offerta irrevocabile d'acquisto.

#### DATI DELL'OFFERENTE:

##### a) Partecipante in proprio:

- **se persona fisica**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile ed un recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se società**: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico, oltre che visura camerale (ovvero altro documento quale verbale di delibera di consiglio del CDA) riportante indicazione dei poteri del legale rappresentante del soggetto offerente.

##### b) In rappresentanza di terzi:

- **di persona fisica / giuridica mediante procura notarile.**

Detta procura dovrà essere consegnata/inviata già al momento dell'iscrizione e comunque assolutamente prima del termine dell'esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità dell'incanto, la data di consegna o di ricezione.

- In caso di procura ad agire per conto di persona fisica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante.
- In caso di procura ad agire per conto di persona giuridica, la stessa, dovrà essere corredata da carta d'identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del soggetto delegante, oltre che da visura camerale (in corso di validità) della società delegante.

Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza economica (nello specifico il mancato saldo entro i termini indicati)

## CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

- A) **Gara telematica:** la vendita si svolgerà mediante gara telematica sul sito <https://yard.fallcoaste.it>.
- B) **Durata della gara:** la durata della gara è fissata in tre ore con decorrenza dall'inizio della gara telematica (che dovrà cominciare decorso il termine di pubblicità previsto per legge ex art 490 cpc)
- C) **Prezzo base:** il prezzo base per le offerte per ciascun lotto è pari a quello indicato nella scheda. Non si applica la riduzione del 25% ex D.L. n. 83/2015.
- D) **Esame dei beni in vendita:** ogni interessato può prendere direttamente visione dei beni in vendita, negli orari e nei giorni stabiliti da Yard Re S.r.l. previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire con le modalità indicate sul portale delle vendite.
- E) **Registrazione su apposito sito e cauzione:** gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito <https://yard.fallcoaste.it>, **entro e non oltre la data del 24 Ottobre 2024 alle ore 12:00, termine ultimo per la presentazione delle offerte, depositando apposita caparra tramite bonifico** bancario sul conto corrente intestato alla Procedura.
- F) **Partecipazione alla vendita telematica asincrona:** alla gara potranno partecipare solo ed esclusivamente i soggetti che avranno presentato offerta di acquisto entro la data e le modalità stabilite nel punto E), sopra indicato. La vendita sarà in modalità telematica e pertanto l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità. Si precisa, altresì che, l'offerta irrevocabile di acquisto, che sia superata da successiva offerta per un prezzo maggiore manterrà la sua offerta sino al termine della gara telematica e la relativa cauzione, per gli offerenti non aggiudicatari, verrà restituita entro 5/7 giorni lavorativi, dal termine della gara telematica.
- G) **Cauzione: euro 60.000,00**, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.
- H) **Saldo prezzo:** in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento – tramite assegno circolare e/o bonifico – del saldo prezzo e degli oneri dei diritti e delle spese di vendita entro **90 (novanta) giorni** dalla aggiudicazione e comunque entro l'atto della stipula notarile del trasferimento ed in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà incamerata dalla Procedura a titolo di multa. L'aggiudicatario inadempiente dovrà poi corrispondere (oltre alla cauzione già confiscata) l'eventuale differenza tra il prezzo della nuova aggiudicazione ed il prezzo dell'incanto precedente (art. 587 c.p.c. – inadempienza dell'aggiudicatario)

**Saranno dovute altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta in favore di Yard Re, Gestore delle Vendite, nei termini fissati nel predetto bando, da versarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine di giorni 15 dall'avvenuta aggiudicazione, direttamente al Gestore.**

**Saranno, inoltre dovute, a YARD RE € 500,00 per spese amministrative omnicomprehensive oltre iva di legge.**

- I) **La presente vendita, da considerarsi forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; i beni immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Professionista incaricato che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne un'indicazione dell'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze tra lo stato di fatto e le rappresentazioni grafiche ovvero le descrizioni del bene non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o a riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima, non

potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Coloro che intendono partecipare alla presente vendita sono tenuti a verificare presso gli uffici competenti la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

- J) **L'aggiudicazione del Lotto n.2 di cui alla presenta richiesta, prevede che l'aggiudicatario si dovrà fare carico di tutti gli oneri e delle procedure urbanistiche della divisione indicata alla risposta n.2** relativa al futuro frazionamento dettagliato all'allegato denominato "**Allegato\_DIVISIONE\_MASCHERINA**" Ipotesi di Divisione indicato nella Risposta depositata in data 25/06/2024 da parte dell'Ing. Rossi Carlo ed allegata al presente Avviso. In ogni caso tutti gli interessati, sia al Lotto n. 1 sia al Lotto n.2 dovranno prendere visione dell'integrazione di Perizia ed in particolare delle ipotesi di frazionamento e della area prevista per la realizzazione di una servitù di passaggio, a norma di legge, come identificata dal Perito nell'allegato che saranno anch'esse a carico degli aggiudicatari del Lotto n.2. Il frazionamento e la costituzione della servitù dovranno essere chiesti dall'aggiudicatario che se ne dovrà occupare nei termini indicati sopra dalla data di aggiudicazione ed in ogni caso entro l'atto della stipula notarile del trasferimento, pena l'inefficacia della vendita.
- L) Il Notaio sarà scelto dalla Procedura, **i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario del Lotto.** Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di trasferimento della proprietà (a titolo indicativo, onorari notarili, imposte e tasse ed eventuale documentazione necessaria per la vendita), che dovranno essere assolte contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, nonché **i diritti d'asta pari al 2,5% (duevirgolacinque per cento) del valore di aggiudicazione, oltre Iva, che saranno da pagare entro e non oltre i 15 giorni successivi all'aggiudicazione,** secondo le modalità indicate alla lettera H.  
Saranno a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli.  
Saranno a carico dell'aggiudicatario anche **tutti gli oneri e le procedure urbanistiche della divisione indicata alla risposta n.2** relativa al frazionamento dettagliato all'allegato denominato "**Allegato\_DIVISIONE\_MASCHERINA**" Ipotesi di Divisione indicato nella Risposta depositata in data 25/06/2024 da parte dell'Ing. Rossi Carlo ed allegata al presente Avviso
- M) La vendita sarà sottoposta al regime fiscale di Legge. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà sua cura, nel caso di assoggettamento ad Iva della vendita, di prendere contatti direttamente con il curatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva.
- N) Per tutto quanto non espressamente previsto si applica le vigenti norme di Legge.

\*\*\*

Per il solo fatto di concorrere all'asta, i partecipanti si intendono edotti e accettano implicitamente le condizioni di cui sopra.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni gli interessati potranno contattare il personale di Yard Re S.r.l. al numero telefonico 06.456.863.01 o tramite pec yard.re@pecwise.it.

Allegati: Perizie Ing.Rossi

Foligno 06/08/2024

Il Liquidatore  
Dott. Fabio Donati

