

Fabio Donati

DOTTORE COMMERCIALISTA
Via Monte Acuto 7 – 06034 Foligno
Tel0742/263614
Mail: fabio@studiodonaticcarelli.it
PEC : fa.donati@pec.libero.it



**TRIBUNALE DI SPOLETO
UFFICIO FALLIMENTARE**

**TERZO AVVISO DI VENDITA NEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/2021 – LOTTO
N.1**

pec 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 in epigrafe;
- viste le integrazioni di Perizia depositate dall' Ing. Rossi Carlo a seguito di richiesta di chiarimenti da parte di creditore ipotecario in merito alla divisione in lotti;
- vista l'autorizzazione alla vendita degli immobili sulla base di avviso di vendita di immobili mediante procedura competitiva;

Si procede con il presente Tentativo di Vendita e per questo:

REGOLA

la vendita dei beni componenti l'azienda come meglio oltre descritti, nei lotti e con i prezzi base di seguito indicati, secondo le modalità e condizioni di seguito riportate:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA E PREZZI BASE

**DESCRIZIONE DELL'AZIENDA ALBERGHIERA COSTITUITA DA BENI IMMOBILI,
AUTORIZZAZIONI E BENI MOBILI**

Si riportano sinteticamente di seguito i valori dell'azienda come da perizia del Dott. Ing. Carlo Rossi stima redatta il 06/07/2022 a cui si rimanda per approfondimenti.

Beni Mobili

BENI MOBILI ALBERGO	
----------------------------	--

ARREDAMENTO CAMERE (2 comodini, 2 letti singoli gemellati con reti in doghe di legno e materassi rei 30, 1 armadio 2/3 ante, 1 scrivania, 2 sedie, 1 frigobar, 1 cassetta di sicurezza, 1 portavalige, a abt jour, fon)	53.500,00 EURO
ATTREZZATURE	
CUCINA (2 stufe 4 fuochi con sotto-forno a gas, friggitrice doppia vasca da 90 litri, piastra per griglia bagnomaria, cuoci pasta, 2 banchi frigo a tre sportelli, frigo a colonna 2 porte (carne/pesce), 2 lavabi, lavapiatti industriale, impastatrice, robot per taglio verdure, abbattitore, 2 forni combinati elettrici, macchina trita formaggio e carne, sottovuoto, macchina del gelato carpigiani, banco caldo, servizio piatti, posate per 130 persone)	16.340,00 EURO
SALA PRANZO (50 tavoli in legno 100x60, 110 sedie, 23 carrelli, banco buffet, bicchieri acqua e vino per 130 pers, 2 macchine automatiche per colazione, frigo gelati, bar completo (lavabar, macchina del ghiaccio, frigo bibite, sorbetteria, asciuga posate, asciuga bicchieri)	5.700,00 EURO
LAVANDERIA (n.1 Asciugatrice Miele Industriale, n°2 Lavatrici Miele Industriali)	3.000,00 EURO
STIRERIA (Ferro da stiro con asse, n.° 1 mangano mt 2,00 industriale, n° 1 mangano mt. 1,00)	500,00 EURO
SPOGLIATOIO (n° 6 armadietti pulito/sporco)	600,00 EURO
CELLE FRIGORIFERE (n° 3 celle 1 verdura/latticini, 1 carne/pesce, 1 congelati)	2.400,00 EURO
TOTALE:	82.090,00 EURO

Oneri di Ripristino euro 97.394,37

Riepilogo

BENI IMMOBILI E MOBILI	
DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
BENI MOBILI	
	82.090,00 EURO
BENI IMMOBILI	
	4.389.705,83 EURO
ONERI PER RIPRISTINI	- 97.394,37 EURO
TOTALE:	4.374.401,46 EURO

Con successive Perizie (a cui si rimanda) lo stesso Perito, a seguito di apposita richiesta, provvedeva a suddividere il compendio immobiliare sopraindicato in due lotti distinti di seguito descritti:

Lotto 1 Hotel Santa Caterina – Edificio Principale 3.747.616,91

Lotto 2 Hotel Santa Caterina - Depandance 642.088,92

TOTALE 4.389.705,83”

Si rimanda per verifiche anche a questa Perizia del gennaio 2024.

In virtù di questa divisione e considerando l'esito dei precedenti tentativi si provvede a definire il Lotto in vendita così composto

LOTTO N. 1

EDIFICIO PRINCIPALE, AUTORIZZAZIONI A SVOLGERE L'ATTIVITA' E BENI MOBILI

IMMOBILE: identificato al NCEU nel Comune di Campo nell'Elba (LI) Foglio 19 Particella 609 sub 601 e 602 Cat. D/2 Rendita 29.954,50 nella percentuale di proprietà 100%

Caratteristiche descrittive

Il lotto N.1 comprende un immobile a destinazione ed adibito ad Albergo ed una serie di beni Mobili al servizio dell'Albergo stesso quali arredi ed attrezzature meglio identificate in perizia, oltre alle autorizzazioni Amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività alberghiera.

Il complesso immobiliare, destinato a struttura turistico ricettiva e denominata "Hotel Santa Caterina", categoria 3 Stelle, Il Corpo Centrale, si articola su tre piani fuori terra, oltre seminterrato,

In dettaglio, il Corpo Centrale, presenta ai vari piani le seguenti destinazioni d'uso:

Edificio Principale

- Piano Interrato e Seminterrato.: Magazzino, Spogliatoio, Servizi Igienici, Celle Frigo, Trincea, ecc..; - Piano Terra: Reception, Hall, Sala, Cucina, Camere con bagno e terrazze, Servizi Igienici, Corridoio, ecc..;
- Piano Primo: Camere con bagno e terrazze, Corridoio, ecc..;
- Piano Secondo: Camere con bagno e terrazze, Corridoio, ecc..;

Le dotazioni impiantistiche tecnologiche, risultano essere le seguenti: impianto idrico, impianto elettrico a norma, impianto telefonico, impianto di condizionamento, impianto di riscaldamento centralizzato (da revisionare), impianto acqua calda sanitaria centralizzato, impianto di messa a terra a norma.

Per maggiori dettagli ed approfondimenti ci si riporta a quanto espressamente indicato nella relazione peritale di stima redatta dal perito estimatore nominato dal Tribunale di Spoleto Dott. Ing. Carlo Rossin a cui si rimanda.

Lotto 1 Hotel Santa Caterina – Edificio Principale, Beni Mobili ed Autorizzazioni € 3.747.616,91

PER IL PRESENTE AVVISO DI VENDITA RELATIVO AL LOTTO N.1 SI PROPONGONO LE SEGUENTI INDICAZIONI:

LOTTO 1 PREZZO BASE D'ASTA TERZO TENTATIVO con riduzione rispetto al valore di stima pari al 20% EURO € 2.998.093,53

Rilancio minimo: 30,000.00 (trentamila).

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

2,5% (duevirgolacinque percento) sul valore di aggiudicazione per ogni lotto.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto per il lotto n.1.

IBAN : Banca BCC Spello e Bettona: IT11I0887121700004000116409.

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

con la causale: **“offerta procedura competitiva 6/2021 – Lotto n. 1”**

Si precisa che:

- il tutto come meglio descritto nelle relazioni di stima allegate il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- Gli immobili risultano attualmente occupati in affitto di azienda, il termine di scadenza dell'affitto di azienda è fissato nel 31/10/2025 data dal quale gli immobili risulteranno liberi;
- Gli immobili risultano gravati da formalità e pregiudizievoli, delle quali saranno ordinate le cancellazioni.

AVVISA

che il giorno 18 Aprile 2025 alle ore 17,00

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> il giorno 18 Aprile 2025 dalle ore 17,00 alle ore 20,00 si svolgerà la

La **terza** vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei beni immobiliari, così descritti:

- Il compendio immobiliare e mobiliare sarà posto in vendita con i seguenti prezzi:
- Lotto N.1 - Hotel Santa Caterina – Edificio Principale, Beni Mobili ed Autorizzazioni € 2.998.093,53 (diconsi duemilioninovecentonovantottozeronovantatre/53) con ribasso rispetto al valore di perizia pari al 20%;

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

- L'offerta dovrà pervenire entro **le ore 12,00 del giorno 17 Aprile 2025** accompagnata, a pena di inefficacia, da deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo Bonifico intestato a: **" S.E.A. Società Elbana Alberghi Procedura concordato preventivo n. 6/2021 Tribunale di Spoleto"**. Il bonifico dovrà indicare il Lotto al quale si intende partecipare attraverso questa causale: **“offerta procedura competitiva 6/2021 – Lotto n. 1”**.

- L'avviso di vendita, unitamente a copia della presente ordinanza e degli allegati – Tutte le Perizie - saranno pubblicate sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito www.yardre.it e sul sito 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.yard.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 le ore 12,00 del giorno 17/04/2025, 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:** somma pari al **10%** dell'offerta d'acquisto, 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) **Al momento di emissione del presente avviso è in fase di predisposizione da parte dell'aggiudicatario dell'originario LOTTO n.2 il 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 al Lotto n. 1 dovranno prendere visione di tutte le Perizie e delle integrazioni di Perizia con indicazione del frazionamento in divenire e della costituzione di servitù di passaggio conseguenti.** L'aggiudicatario eventuale del presente Lotto n. 1 dovrà prendere atto di questa situazione.
- L) Il Notaio sarà scelto dalla Procedura solo nel caso in cui l'aggiudicatario ne farà espressa richiesta, altrimenti sarà esso stesso a scegliere il professionista di fiducia; in ogni caso **i relativi costi saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.** 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 stesse modalità indicate alla lettera H.

Saranno a carico della procedura concorsuale esclusivamente le spese di cancellazione dei gravami ed i relativi bolli.

- 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 Liquidatore per concordare l'emissione della fattura e l'assoggettamento al regime Iva.
- N) Nell'Avviso di richieste migliorative per l'affitto in scadenza il 27/02/2025 è riportata la seguente indicazione: ***“In particolare si evidenzia che il LOTTO 1 sarà oggetto di tentativi di vendita competitiva; In caso di aggiudicazione dei beni immobili prima della scadenza del contratto, viene concessa il termine di 6 mesi per la liberazione.”*** Sarà quindi facoltà dell'eventuale aggiudicatario chiederne la liberazione; in caso di aggiudicazione le competenze del corrispettivo di affitto, secondo il rateo residuo temporale rispetto al totale, saranno attribuite all'aggiudicatario solo dopo la stipula dell'atto definitivo di vendita.
- O) 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.

Allegate: Perizie Ing.Rossi

Foligno 19/02/2025

Il Liquidatore
Dott. Fabio Donati

