

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****OTTAVO AVVISO DI VENDITA NEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 6/2021 –
LOTTO N.1**pec cp6.2021spoleto@peccconcordati.it

Il sottoscritto Dott. Fabio Donati, con studio in Foligno, via Monte Acuto 7, liquidatore del Concordato N 6/2021:

- 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;

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, asciugaposate, asciugabicchieri)	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.

Si informa inoltre che ad aggiornamento della situazione degli arredi e delle attrezzature presenti occorre identificare le stesse leggendo sia la perizia del Dott. Rossi che la PEC del 18/4/2025 che la ditta incaricata dalla OMISSIS (società ex conduttrice) ha inviato pochi giorni dopo aver preso in gestione l'albergo con lo stato di fatto delle attrezzature e di alcuni impianti (**vedi allegato**). La presenza di quanto indicato nella PEC del 18/4/2025 è stato confermato in sede di riconsegna dei locali avvenuta in data 19/11/2025 dal sottoscritto; inoltre sono presenti autorizzazioni Amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività alberghiera in struttura ricettiva e denominata **“Hotel Santa Caterina”, categoria 3 Stelle,**

In virtù di questa divisione, considerando l'esito dei precedenti tentativi ed in virtù di una Offerta di acquisto ricevuta, 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 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, impianto telefonico, impianto di condizionamento, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto acqua calda sanitaria centralizzato, impianto di messa a terra, tutti gli impianti si intendono da revisionare.

Per maggiori dettagli ed approfondimenti 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 OTTAVO TENTATIVO, prezzo di vendita ridotto rispetto all'ultimo prezzo base d'asta un importo pari ad euro 1.650.000,00

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 ed altra documentazione sopra indicata il cui contenuto è da intendersi qui integralmente richiamato;
- L'azienda indicata risulta attualmente affittata con termine dell'affitto di azienda al 31/10/2026 data dal quale gli immobili risulteranno eventualmente liberi;
- Gli immobili risultano gravati da formalità e pregiudizievoli, delle quali saranno ordinate le cancellazioni;
- Dovranno essere definiti con gli assegnatari del CD Lotto n. 2 i definitivi frazionamenti dei terreni di pertinenza del Lotto n.1 e Lotto n.2 come indicato nella aggiudicazione del LOTTO n.2;
- Gli interessati e l'eventuale aggiudicatario dovranno tenere conto e prendere visione presso la struttura dei collegamenti del LOTTO n.1, come risultante dal frazionamento, per i seguenti servizi:
 - o Allaccio diretto alle fogne pubbliche per lo scarico e passaggi impianto idrico;
 - o Attivazione utenza gas/metano;

AVVISA

che il giorno 25 Settembre 2026 alle ore 15,00

A cura di Yard Re s.r.l. ora denominata Ryze Realty 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 25 Settembre 2026 dalle ore 15,00 alle ore 17,00 si svolgerà la

La **ottava** 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 € 1.650.000,00 (diconsi Unmilionesecientocinquantamila/00) con ribasso rispetto al valore di perizia già ribassato nei precedenti tentativi;**

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 24 Settembre 2026** accompagnata, a pena di inefficacia, dal deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto, a mezzo Bonifico intestato a: "**S.E.A. Società Elbana Alberghi**" in **Procedura di 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.ryzerealty.eu 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.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 minorenne, 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>. Gli ammessi alla gara riceveranno sulla casella di posta elettronica certificata usata per la presentazione dell'offerta, le credenziali personali per accedere all'area riservata.
- B) **Durata della gara**: la durata della gara è fissata in due 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. ora denominata Ryze Realty S.r.l. previa prenotazione della visita, che dovrà avvenire con le modalità indicate sul portale delle vendite. La richiesta dovrà preferibilmente pervenire almeno 15 giorni prima della data dell'asta.

- 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 le ore 12,00 del giorno 24 Settembre 2026, 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 ora denominata Ryze Realty S.r.l., Gestore delle Vendite, nei termini fissati nel già menzionato 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 ora denominata Ryze Realty S.r.l. € 500,00 per spese amministrative onnicomprensive 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'aggiudicatario eventuale del presente Lotto n. 1 dovrà tenere conto della situazione e delle conseguenti eventuali procedure necessarie per l'utilizzo dei servizi per - Allaccio diretto alle fogne pubbliche per lo scarico e passaggi impianto idrico - Attivazione utenza gas/metano, salvo altro comunque da verificare a carico dell'aggiudicatario in conseguenza della già avvenuta aggiudicazione del Lotto n.2; l'aggiudicatario dovrà inoltre definire con gli assegnatari del CD Lotto n. 2 i definitivi frazionamenti dei terreni di pertinenza del Lotto n.1 e Lotto n.2 come indicato nella aggiudicazione del LOTTO n.2.

- 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 ed a cura dell'aggiudicatario anche tutti gli Oneri e 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) 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 ora denominata Ryze Realty S.r.l. al numero telefonico 02.500.31.999 o tramite pec: ryzerealty@pecwise.it.

Allegate:

- Perizie Ing.Rossi anno 2022 e anno 2024
- Pec società conduttrice

Foligno 26/06/2026

Il Liquidatore
Dott. Fabio Donati

