

Tribunale Ordinario di Roma  
Fallimento 492/2019  
ASSOCIAZIONE ITALIANA ALBERGHI PER LA GIOVENTU'  
Giudice Delegato: Dott. Genna Marco  
Curatori Fallimentari: Dott.ssa Lorena Di Cesare e Avv. Matteo Briasco

**AVISO DI VENDITA**  
**MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**  
[www.astebook.it](http://www.astebook.it)  
**3° esperimento**

I sottoscritti Dott.ssa Lorena Di Cesare e Avv.to Matteo Briasco, Curatori del Fallimento n. 492/2019 della società **Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù**, nominati dal Tribunale di Roma, con studio in Roma, Via della Giuliana 91, tel. 06/39741244 e Via Giunio Bazzone 15, tel. 0689474183 con pec della procedura [f492.2019roma@pecfallimenti.it](mailto:f492.2019roma@pecfallimenti.it), nel quadro delle attività del Fallimento

- vista l'approvazione del Programma di Liquidazione degli immobili e dei rami aziendali di pertinenza della procedura in epigrafe da parte del Giudice Delegato;
- vista l'autorizzazione da parte del Giudice Delegato alla vendita degli immobili e dei rami aziendali sulla base di regolamento corrispondente alla procedura di vendita stabilita nel programma di liquidazione;

**AWISANO CHE**

a cura di Astebook S.r.l., con sede legale in Milano, via Larga n. 6, e a séguito dell'adempimento degli obblighi pubblicitari sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale [www.astebook.it](http://www.astebook.it) il giorno **16 OTTOBRE 2024 dalle ore 9:00 alle ore 12:00** si svolgerà la

**VENDITA COMPETITIVA DI**

**RAMO D'AZIENDA costituito da:**

- **Complesso immobiliare;**
- **Arredi mobili;**
- **Beni immateriali e licenze commerciali.**

La vendita avrà luogo con le seguenti modalità e condizioni:

**DESCRIZIONE DEL RAMO AZIENDALE**  
**LOTTO UNICO**

**Localizzazione**

Nel Comune di Tavarnelle Val di Pesa (FI), Via Roma n. 137. Zona semicentrale a destinazione mista a circa 400 m. dalla piazza centrale.

1

**Astebook S.r.l.**

Via Larga 6  
20122 Milano

**Sede amministrativa**

C.so Promessi Sposi, 25/B  
23900 Lecco

**Magazzino**

Via Leonardo Da Vinci, 48  
23891 Barzanò - LC

**Contatti**

mail@astebook.com  
T +39 351 8115718

## Descrizione

Ramo d'azienda, denominato "Ostello del Chianti", in esercizio presso il complesso immobiliare di proprietà esclusiva dell'Associazione fallita.

La struttura è attualmente costituita da due corpi di fabbrica di due piani (realizzati in due epoche differenti) senza soluzione di continuità, per complessivi mq. 2.200 ca.. Dal corpo originario si stacca una struttura mono piano di mq. 75 ca. adibita ad abitazione del custode. Inoltre, nella corte esclusiva che circonda la proprietà, della superficie complessiva di mq. 1.900 ca. adibita a giardino e parcheggio, trovasi ubicato un piccolo annesso destinato a centrale termica con retrostante portico.

L'edificio ospita n. 90 posti letto suddivisi in 18 camere, di cui 6 con bagno privato, ed è in sufficiente stato manutentivo. La vendita del ramo aziendale avviene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti i beni mobili che lo comprendono (come da verbale di inventario del 05.10.2019 - **allegato 1**).

**Il ramo d'azienda è stato concesso in affitto dal 01.07.2007 per la durata di anni sei non rinnovabili**, giusto contratto di affitto di ramo di azienda stipulato in data 26.06.2007 per scrittura privata autenticata dal Notaio Faggioni di Carrara rep. n. 34663, racc. n. 14313, registrato in data 05.07.2007 al n. 991 serie 1T, scaduto in data 30.06.2013, prorogato dalle parti, con scrittura in data 01.10.2014, sino al 31.12.2015, successivamente prorogatosi tacitamente di anno in anno, ed in relazione al quale la Curatela intende dare definitiva disdetta per la scadenza del 31.12.2024. Il canone di affitto, da corrispondersi con cadenza annuale, veniva determinato come segue: "tariffa annua dell'ostello (posto letto) x totale delle presenze accertate nell'anno di competenza x 20% (percentuale fissa di competenza dell'AIG) + IVA". L'affittuario ha corrisposto il canone di affitto maturato sino alla data del 31.12.2022 e la Curatela ha richiesto il pagamento del canone maturato nell'anno 2023, determinato come sopra.

Il valore di perizia è stato determinato dal consulente della procedura, Dott. Giuseppe Mansueti, nella relazione di stima allegata alla presente pubblicazione, che tiene conto, relativamente al valore dell'immobile compreso nel ramo aziendale, della relazione di stima eseguita dall'Ing. Raffaele Pertosa nell'ambito della procedura di concordato preventivo n. 66/2017, anch'essa acquisita agli atti della procedura, il cui valore è determinato in Euro 1.000.000,00.

**Non sono compresi nel ramo aziendale oggetto di vendita il marchio ed i segni distintivi "AIG".**

**Alla cessione non si accompagnerà il subentro del cessionario nei crediti e debiti relativi al ramo aziendale, che rimarranno a favore ed a carico del fallimento.**

**Il ramo di azienda è stato concesso in affitto dalla Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù senza personale dipendente, e sin dalla stipula del contratto di affitto viene gestito dall'affittuario esclusivamente con mezzi propri e proprio personale dipendente.**

## Identificazione catastale:

Distinto in NCEU al fg. 30, particelle 141/500, 771/500 e 152/500, cat. B/1, rendita catastale Euro 18.783,01.

## Si precisa che:

- Il ramo d'azienda oggetto di vendita è meglio e compiutamente descritto nelle perizie di stima redatte dal Dott. Giuseppe Mansueti e dall'Ing. Raffaele Pertosa alle quali si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicate sui siti [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astebook.it](http://www.astebook.it) e [www.astebook.fallcoaste.it](http://www.astebook.fallcoaste.it) ;
- l'immobile facente parte del ramo d'azienda risulta OCCUPATO con valido titolo sino al 31.12.2024;
- l'immobile risulta gravato da formalità pregiudizievoli delle quali il Giudice Delegato, con decreto emesso successivamente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, ordinerà con decreto la cancellazione, che verrà eseguita a cura e spese dell'acquirente;
- le limitate difformità rispetto alle planimetrie catastali ed all'ultimo titolo edilizio conseguito, così come indicato nell'elaborato peritale, sono facilmente sanabili con (accertamento di conformità e variazione catastale) spese tecniche ed eventuali sanzioni amministrative assolutamente trascurabili.
- **il contratto di affitto di ramo d'azienda NON prevede diritto di prelazione a favore dell'affittuario per l'acquisto del ramo d'azienda.**

### VALORE DI PERIZIA, PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E RILANCIO MINIMO

**VALORE PERIZIA:** euro 1.034.500,00

**PREZZO BASE:** euro 747.427,00

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:** euro 747.427,00

**RILANCIO MINIMO:** euro 10.000,00

**CAUZIONE (infruttifera):** pari almeno al **15% del prezzo offerto**

**IBAN IT37 E056 9603 2030 0001 0592 X69**

**beneficiario** "Fallimento Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù"

**causale** "Cauzione ramo d'azienda Fall. 492/2019 Ostello Tavarnelle"

**diritti d'asta 3% (oltre iva di legge) ed € 500,00 per spese amministrative (oltre iva di legge)**

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito

## 1. PRECISAZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI I LOTTI

Per una migliore descrizione ed identificazione degli immobili si fa rinvio alle relazioni di stima del perito pubblicate sul sito [www.astebook.it](http://www.astebook.it).

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di acquisto da parte della fallita, nella relazione acquisita agli atti della procedura, negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, inclusi senza limitazione vizi e mancanze di qualità riferibili alla situazione edilizia, urbanistica ambientale dell'immobile e alla conformità degli impianti, e non può essere impugnata per causa di lesione; - pertanto, l'esistenza di eventuali vincoli giuridici non cancellabili, vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, anche di natura edilizia, urbanistica, ambientale,

3

**Astebook S.r.l.**

Via Larga 6  
20122 Milano

**Sede amministrativa**

C.so Promessi Sposi, 25/B  
23900 Lecco

**Magazzino**

Via Leonardo Da Vinci, 48  
23891 Barzanò - LC

**Contatti**

mail@astebook.com  
T +39 351 8115718

ovvero riferita alla conformità degli impianti – anche non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà dar luogo alla revoca dell'aggiudicazione, né a riduzioni di prezzo, risarcimenti o indennizzi.

L'IVA è a carico dell'aggiudicatario, se dovuta; la procedura si riserva il diritto, come per Legge, di optare per l'applicazione dell'IVA ex art. 10 n. 8 bis e 8 ter DPR 633/1972.

Tutte le spese, oneri e le altre imposte (imposte ipotecarie, catastali e di registro) inerenti al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario i **diritti d'asta** - nella misura percentuale del **3% sul valore di aggiudicazione (oltre IVA di legge) ed € 500,00** per spese amministrative omnicomprensive oltre iva di legge – da versare a favore di Astebook Srl, con sede legale in Milano, Via Larga n. 6 quale commissionaria incaricata dagli organi della procedura per la vendita telematica e per gli adempimenti pubblicitari.

Il **saldo prezzo** (differenza tra prezzo di aggiudicazione più IVA se dovuta, dedotto quanto versato in cauzione) dovrà essere versato **entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione**, ovvero nel minor termine contenuto nell'offerta irrevocabile.

Detto termine NON è soggetto alla sospensione feriale dal 01 agosto al 31 agosto. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

Si avvertono gli offerenti che:

- grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione e accettazione del presente avviso di vendita, della perizia di stima con i relativi allegati;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche sulla consistenza e sulla situazione fattuale e giuridica dell'immobile che si intende accettato e conosciuto per effetto della presentazione di offerta.

## **2. PERIODO DI DEPOSITO OFFERTE E DI GARA**

Il **deposito delle offerte** potrà avvenire **dal 24 GIUGNO 2024** (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) **al 14 OTTOBRE 2024 entro le ore 12:00**.

La **gara** avrà inizio il **giorno 16 OTTOBRE 2024 dalle ore 9:00 alle ore 12:00**, a séguito della validazione delle offerte ritenute conformi.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dalla data di presentazione.

## **3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Per partecipare alla vendita, l'utente-offerente dovrà:

- Registrarsi sul portale [www.astebook.it](http://www.astebook.it): durante la registrazione al sito sarà richiesto l'inserimento dei propri dati personali, di un indirizzo di posta elettronica valido e di un numero di telefono;

- b) Selezionare il bene di interesse e, tramite il comando "INVIO OFFERTA", dovrà procedere alla compilazione di tutti i campi del modulo;
- c) Procedere al **deposito cauzionale** a mezzo bonifico bancario, di un importo **non inferiore al 15% dell'offerta** formulata, secondo le modalità indicate dal presente Avviso di vendita. Si ricorda che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa, dovrà risultare accreditato sul c/c sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito.
- d) Allegare la contabile di avvenuto bonifico e la seguente documentazione:
  - copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta oppure visura camerale nel caso di offerente persona giuridica;
  - documentazione, attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento);
  - autodichiarazione ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000 (scaricabile dalla pubblicazione dell'asta sul sito [www.astebook.it](http://www.astebook.it)).
  - avviso di vendita siglato in ogni pagina e sottoscritto nell'ultima a titolo di dichiarazione di conoscenza e accettazione espressa del presente regolamento e delle relative condizioni di vendita.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare ASTEBOOK al numero 351.5799078 e/o 351.8115718, oppure scrivere all'indirizzo [immobiliare@astebook.com](mailto:immobiliare@astebook.com).

Presso LE SEDI ASTEBOOK S.R.L. (Lecco - LC, Corso Promessi Sposi n. 25/B, Barzanò - LC, via L. Da Vinci n. 48), E' ABILITATO anche UN SERVICE informativo e di consulenza, CON POSTAZIONI RISERVATE utilizzabili da coloro che fossero interessati ALL'ASSISTENZA DI ASTEBOOK COME SUPPORTO TECNICO durante le fasi di registrazione, di iscrizione all'asta telematica e di partecipazione. Il servizio è attivo, previo appuntamento, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, e dalle ore 14:00 alle ore 17:00, di tutti i giorni della gara non festivi (escluso il sabato).

#### 4. TERMINE, MODALITA' DI DEPOSITO DELL' OFFERTA E DELLA CAUZIONE, DOCUMENTAZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari **almeno al 15% (quindici) per cento** del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente il cui IBAN è di séguito indicato:

**IT37 E056 9603 2030 0001 0592 X69**

**Banca Popolare di Sondrio Spa – Filiale di Roma Trionfale**

**Beneficiario: "Fallimento 492/2019 Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù"**

**causale "CAUZIONE RAMO D'AZIENDA FALL. 492/2019 OSTELLO TAVARNELLE"**

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire **entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 14 OTTOBRE 2024**.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'orario di scadenza sopra indicato.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo

di cauzione sarà restituito dalla procedura, a mezzo bonifico bancario, ai soggetti offerenti non aggiudicatari.  
La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

## Specificazioni dell'offerta:

L'offerta di acquisto irrevocabile dovrà contenere:

### - SE L'OFFERENTE È UNA PERSONA FISICA:

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail, possibilmente PEC, esistenza - se del caso - del permesso di soggiorno valido o in fase di rinnovo) e dello stato personale (libero, coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge);
- per i soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata la copia del certificato camerale della ditta stessa dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.
- se l'offerente è **coniugato, unito civilmente ai sensi della Legge 76/2016, ovvero stipulante un contratto di convivenza ai sensi della menzionata legge**, l'indicazione del regime patrimoniale dell'offerente;
- se il **soggetto offerente è coniugato** in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del coniuge; nel caso in cui il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 c.c., dovrà indicarlo e dovranno essere osservate le disposizioni di cui al predetto articolo;
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il **soggetto offerente è un interdetto**, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità valido e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è **formulata da più persone** (che non sottoscrivono contestualmente), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- in caso di **cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea**, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

### - SE L'OFFERENTE È PERSONA GIURIDICA:

- la denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese competente, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data dell'offerta presentata; generalità complete del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e recapito telefonico nonché un indirizzo di posta elettronica certificata), allegando copia della carta di identità (in corso di validità) e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché la fonte da cui sono derivati i poteri

esercitati dal legale rappresentante che a secondo i casi potrà essere procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigore);

- **in caso di offerta per società da nominare**, allegare il modulo pdf della riserva di nomina (da richiedere ad Astebook), affinché l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente. Tale opzione è valida solo per società finanziarie (Leasing). Lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della società finanziaria dovrà essere comunicato alla procedura concorsuale e alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) ai seguenti indirizzi : [f492.2019roma@pecfallimenti.it](mailto:f492.2019roma@pecfallimenti.it); [aste@pec.astebook.it](mailto:aste@pec.astebook.it) . In difetto di comunicazione l'asta verrà aggiudicata in via definitiva in capo al soggetto che ha presentato l'offerta;
- **in caso di offerta per persona o società (non finanziaria) da nominare**, allegare il modulo pdf della riserva di nomina (da richiedere ad Astebook), affinché l'immobile possa essere intestato a soggetto terzo dall'offerente. In tal caso la presentazione dell'offerta con riserva di nomina deve essere sottoscritta da un procuratore (che può essere solo un avvocato ai sensi dell'art.571 c.p.c.). Lo scioglimento della riserva con indicazione del nominativo della persona o società dovrà essere comunicato dal procuratore alla procedura concorsuale e alla società commissionaria Astebook entro 3 giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara) inviando copia dell'originale della procura speciale o di copia autentica della procura generale ai seguenti indirizzi: [f492.2019roma@pecfallimenti.it](mailto:f492.2019roma@pecfallimenti.it); [aste@pec.astebook.it](mailto:aste@pec.astebook.it). In difetto di comunicazione l'asta verrà aggiudicata in via definitiva in capo al procuratore legale che ha sottoscritto l'offerta.

**Non sarà possibile in alcun modo intestare l'immobile ad un soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta fatta eccezione per le due fattispecie di offerta con riserva.**

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte telematiche che rispettano i requisiti di cui sopra, fermo che in caso di mere irregolarità formali, l'offerente potrà essere invitato a regolarizzare l'offerta.

Si evidenzia che l'offerente può depositare per ciascuna gara un'offerta per lotto. Dopo il deposito della prima offerta, eventuali successivi depositi per la stessa asta e lo stesso lotto saranno dichiarati inammissibili. La prima offerta è da intendersi quella depositata in data ed orario antecedente a tutte le altre presentate dal medesimo offerente.

In considerazione di ciò l'offerta è dunque inammissibile se:

- perviene oltre il termine stabilito nel presente bando di vendita;
- non vi è idoneo deposito cauzionale con le modalità stabilite in bando;
- se presentata da un offerente che ha già depositato altra offerta per la medesima gara.

\*\*\*

## 5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA D'ASTA

Entro e non oltre l'orario di inizio della gara Astebook Srl, in qualità di società commissionaria alla vendita (banditore d'asta), procederà all'apertura, all'esame delle offerte telematiche pervenute e all'invio di una comunicazione a mezzo mail a tutti gli offerenti al fine di comunicare l'ammissione/esclusione dalla gara d'asta.

**La gara tra gli offerenti, le cui offerte saranno ritenute valide, avrà inizio il giorno 16 OTTOBRE 2024 dalle ore 9:00 alle ore 12:00.**

La partecipazione degli offerenti all'asta avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://www.astebook.it/>, effettuando il log-in con le credenziali personali ed effettuando l'ingresso nella pagina dell'asta tramite il pulsante "ENTRA IN SALA".

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta direttamente in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti sulla base della migliore offerta presentata.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute.

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 (in fase di deposito offerta);
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo a saldo (1);
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo a saldo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

**Il medesimo ordine verrà utilizzato anche per determinare il miglior offerente all'apertura della gara per i rilanci.**

*Extension Time:* se un'offerta vincente viene formulata nei 3 minuti precedenti alla chiusura dell'asta (fissata alle ore 12:00), il tempo utile per effettuare un'altra offerta verrà esteso di ulteriori 3 minuti dall'ultima puntata ricevuta. Così ad oltranza, per ogni offerta vincente pervenuta entro i 3 minuti di extratime, fino alla conclusione del tempo utile. In caso di extra time, l'asta potrà dirsi definitivamente conclusa decorsi 3 minuti senza che nessuna offerta supplementare sia stata registrata dall'ultima puntata ricevuta.

---

<sup>1</sup>) L'indicazione di un termine migliorativo per il versamento del saldo prezzo viene considerato definitivo anche nel caso in cui sopraggiungano successivi rilanci in gara.

## 6. AGGIUDICAZIONE

### 6.1 Report esito della gara

Terminata la gara la società commissionaria redige apposito report dell'esito dell'asta con cui viene dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara e comunicherà a tale soggetto l'aggiudicazione.

Dopo l'aggiudicazione, decorsi i tempi tecnici necessari all'emissione del mandato di pagamento, ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione tramite bonifico dal conto corrente della procedura sul conto corrente indicato nel modulo offerta.

### 6.2 Aggiudicazione

**6.2.1** I Curatori, esaminata con esito positivo la documentazione presentata, effettueranno il deposito nel fascicolo telematico delle offerte depositate, della documentazione allegata alle stesse offerte e del Report di gara al fine di informare il Giudice Delegato dell'avvenuta aggiudicazione.

**6.2.2** L'aggiudicazione diverrà definitiva se entro 10 (dieci) giorni dalla chiusura della gara non perverrà ai Curatori, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., offerta irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale sul medesimo conto corrente già sopra indicato. Detta offerta dovrà essere inviata ai Curatori a mezzo pec al seguente indirizzo [f492.2019roma@pecfallimenti.it](mailto:f492.2019roma@pecfallimenti.it) e per conoscenza alla società Commissionaria Astebook al seguente indirizzo: [aste@pec.astebook.com](mailto:aste@pec.astebook.com)

**6.2.3** In questo caso si procederà a nuova gara competitiva tra tutti gli interessati con prezzo base pari a quello dell'offerta migliorativa. A tale gara parteciperà di diritto, senza ulteriori adempimenti, colui che si è precedentemente aggiudicato provvisoriamente il lotto.

**6.4** I Curatori, in caso di mancato deposito di offerta migliorativa nel termine di 10 (dieci) giorni di cui al punto 6.2.2, informeranno l'aggiudicatario dell'esito della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante notificazione all'indirizzo pec indicato nella procedura d'asta telematica.

### 6.3 Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso all'Ill.mo Sig. Giudice, ai sensi dell'art. 108 L.F., ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione e/o sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento, ricorrendone i presupposti di Legge.

## 7. MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario nel termine massimo ed improrogabile di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), a pena decadenza, dovrà versare:

1. Il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione oltre IVA se dovuta e quanto versato in c/cauzione).
2. Ulteriori oneri di Legge oltre spese e oneri di trascrizione dell'atto notarile di trasferimento.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 492/2019 Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù"** ovvero mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato alla procedura il cui IBAN è :

IT37 E056 9603 2030 0001 0592 X69

**Banca Popolare di Sondrio Spa – Filiale di Roma Trionfale**

**Beneficiario: "Fall. n. 492/2019 Associazione Italiana Alberghi per la Gioventù"**

**Specificando come causale "saldo prezzo ramo d'azienda Fall. n. 492/2019 Ostello Tavarnelle"**

L'aggiudicatario nel termine di 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione (da intendersi il giorno di fine gara), a pena decadenza, dovrà versare i diritti d'asta pari al 3% (oltre iva di legge) calcolati sul valore di aggiudicazione, ed € 500,00 per spese amministrative onnicomprensive oltre iva di legge.

Il pagamento dei diritti d'asta dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico bancario intestato alla Commissionaria, **il cui IBAN è:**

**IT08 C056 9651 5900 0001 2070 X57**

**Beneficiario: Astebook Srl**

**Causale: "diritti d'asta Fall. 492/2019 Ramo d'azienda Ostello Tavarnelle"**

I pagamenti tramite bonifico saranno ritenuti in termini solo se risulteranno accreditati entro i termini previsti dal presente Avviso di vendita.

La somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto dovuto per il saldo prezzo, perderà la cauzione già versata a titolo di penale per l'inadempimento e l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, lo condannerà (di cui all'art. 587 C.p.c.) al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni al medesimo aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione, salvo il risarcimento del maggior danno subito. In tal caso i Curatori potranno, a loro insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che ha presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

## **7. ATTO DI TRASFERIMENTO**

Solo ad avvenuto pagamento del saldo prezzo, dell'IVA, ove dovuta, degli ulteriori oneri e imposte di Legge, e dei diritti d'asta oltre relativa IVA, potrà essere dato corso alla predisposizione dell'Atto Pubblico Notarile di Trasferimento.

Il trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico notarile da stipularsi presso lo **studio notarile del Notaio Dott. Andrea De Nicola, in Roma, via Cola di Rienzo n. 285** entro 120 giorni dall'aggiudicazione (escluso il periodo dal 1° agosto al 31 agosto); le spese e le tasse connesse all'atto notarile (a titolo esemplificativo e non esaustivo, onorari notarili, tasse, imposte, accessori, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi) saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante prima del rogito senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. L'aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell'atto di trasferimento; da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile di trasferimento, lo stesso potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 46, comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

## 8. FORO COMPETENTE

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

## 9. PUBBLICITA' E NOTIFICHE

La pubblicazione della vendita sarà effettuata on line sui seguenti siti:

Pubblicazione sito	<a href="http://www.astebook.it">www.astebook.it</a> *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione sito	<a href="http://www.astebook.fallcoaste.it">www.astebook.fallcoaste.it</a> *	Autorizzato Ministero Giustizia Elenco A
Pubblicazione P.V.P.	<a href="http://www.pvp.giustizia.it">www.pvp.giustizia.it</a> *	
Pubblicazione sito	<a href="http://www.immobiliare.it">www.immobiliare.it</a>	
Pubblicazione sito	<a href="http://www.casa.it">www.casa.it</a>	
Pubblicazione sito	<a href="http://www.idealista.it">www.idealista.it</a>	

Tutte le pubblicazioni, con valore legale contrassegnate con (\*) saranno corredate dai seguenti allegati:

- Elaborato fotografico
- Avviso di vendita
- Perizia
- Allegati perizia
- Eventuali documenti inerenti la vendita

Tra la data dell'ultima delle pubblicazioni di cui sopra e il termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara dovrà decorrere un periodo non inferiore a 30 giorni così come previsto dall'art. 107 comma 1 L.F..

Il presente Avviso di vendita sarà altresì notificato ai creditori ipotecari e privilegiati prima del termine ultimo per la richiesta di partecipazione alla gara, a cura dei Curatori Fallimentari, ai sensi dell'art. 107, comma 3 L.F.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

## 10. VISITE

Per la visione gli interessati potranno contattare il referente "Astebook" presente sul sito di pubblicazione [www.astebook.it](http://www.astebook.it) nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 14.00 alle 17.00.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite apposito link "RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA" presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito [www.astebook.it](http://www.astebook.it)

In alternativa gli interessati possono visionare il bene collegandosi anche al Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita"

\*\*\*

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Roma, 13 Giugno 2024

I Curatori Fallimentari  
Dott.ssa Lorena Di Cesare  
Avv. Matteo Briasco