

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

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE ALL'ACQUISTO

www.astebook.it

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, 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 sulla base di regolamento corrispondente alla procedura di vendita stabilita nel programma di liquidazione

RITENGONO

di procedere alla vendita degli immobili pertinenza della procedura in epigrafe e come meglio oltre descritti, e pertanto rivolgono Pubblico Invito alla Formulazione di Offerte con modalità, termini e condizioni di séguito indicati:

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO 1

Localizzazione

Nel Comune di RIETI, Loc. Terminillo Campoforgna, Anello Panoramica n. 15

Descrizione

Piena proprietà di un edificio che ospita n. 60 posti letto. Si tratta di un'imponente costruzione rettangolare, che si erge per quattro piani fuori terra per complessivi 1.150,00 mq su un pianoro rialzato rispetto alla strada. I primi due piani hanno un corpo aggettante in prossimità dell'ingresso che avviene attraverso una scalinata attualmente protetta da una grande tettoia. L'aspetto è quello

tipico delle costruzioni di montagna con basamento con pietra a faccia vista, primo piano rivestito in doghe di legno e, quindi, ultimi due piani rifiniti ad intonaco tinteggiato.

Intorno alla struttura vi è una corte che circonda l'immobile di circa 4.800,00 mq.

Identificazione catastale

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati di Rieti nella sezione VA al foglio 11, particella 137/1 in categoria D/2 con una rendita di € 8.156,58 e particella 137/2 in categoria C/6 con una rendita di € 40,28.

Si precisa che:

- l'immobile oggetto di vendita è meglio e compiutamente descritto nella perizia di stima redatta dal Dott. Ing. Raffaele Pertosa alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti www.pvp.giustizia.it, www.astebook.it e www.astebook.fallcoaste.it ;
- l'immobile risulta libero;
- 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;
- è stata rilevata la presenza di servitù (part. 127, possibilmente di acquedotto) all'interno della particella di proprietà e parallelamente alla struttura;
- sono state riscontrate possibili difformità per le quali si rimanda ad un'attenta lettura dell'elaborato peritale.

INVITA A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO DEL LOTTO 1

VALORE DI PERIZIA: € 700.000,00

INDICAZIONE DELL'ULTIMA ASTA del 28.06.2024 : € 224.400,00

CAUZIONE (infruttifera) : pari almeno 10% del prezzo offerto

Per la Manifestazione di Interesse che verrà presentata il deposito cauzionale non sarà richiesto:
l'offerente deve impegnarsi espressamente al versamento della cauzione solo ad accettazione dell'offerta da parte degli organi della Procedura (nella percentuale sopra indicata).

LOTTO 2

Localizzazione

Nel Comune di Asiago (VI), in via Ekar n. 2, nella frazione Bertigo, a sud-est dell'altopiano. La frazione è abbastanza ai margini rispetto alle principali attrazioni turistiche ma risulta collegata con una discreta rete viaria.

La zona in cui sorge l'immobile risulta destinata a Zona D "turistico- recettiva" normata dall'art. 38 delle NTA.

Descrizione

Edificio di n. 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato. L'aspetto è quello tipico delle costruzioni di montagna e la distribuzione degli spazi interna è idonea all'uso recettivo con tre piani identici (di circa 280,00 mq l'uno) ad eccezione della struttura mansardata.

Il piano terra misura mq 430,00, il seminterrato me. 360,00. I mq della struttura recettiva complessiva sono di circa 1.270,00 mq e circa 360,00 mq per servizi/accessori, oltre ad un giardino di circa mq. 1.200,00.

La struttura è formata da 33 stanze, di cui 24 con bagno privato. La capacità massima di 120 posti letto.

L'immobile necessita sicuramente di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre alla messa a norma degli impianti e di un adeguamento generale.

L'attuale stato dei luoghi non è perfettamente conforme dal punto di vista edilizio- catastale.

Identificazione catastale

Distinto al NCEU del Comune di Asiago al Foglio 10 , particella 160 , categoria D/2 rendita catastale € 11.052,18

Si precisa che:

- l'immobile oggetto di vendita è meglio e compiutamente descritto nella perizia di stima redatta dall' Ing. Raffaele Pertosa alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti www.pvp.giustizia.it, www.astebook.it e www.astebook.fallcoaste.it ;
- l'immobile risulta libero;
- 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;
- l'immobile presenta alcune difformità per le quali si rimanda ad un'attenta lettura dell'elaborato peritale.
- grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione 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.

INVITA A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO DEL LOTTO 2

VALORE DI PERIZIA: € 1.300.000,00

INDICAZIONE DELL'ULTIMA ASTA del 13.11.2024 : € 638.690,00

CAUZIONE (infruttifera) : pari almeno 10% del prezzo offerto

Per la Manifestazione di Interesse che verrà presentata il deposito cauzionale non sarà richiesto: l'offerente deve impegnarsi espressamente al versamento della cauzione solo ad accettazione dell'offerta da parte degli organi della Procedura (nella percentuale sopra indicata).

LOTTO 3

Localizzazione

Nel Comune di Abetone Cutigliano (PT), Località Consuma, via Brennero n. 157

Descrizione

Piena proprietà del compendio immobiliare, già adibito ad Ostello denominato "Bucaneve". L'edificio, situato in posizione protetta rispetto alla strada, è una costruzione di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, strutturato con telai in calcestruzzo armato a vista e tetto a falda doppia. Internamente la distribuzione degli spazi è idonea all'uso ricettivo con i due piani alti adibiti a camere (n. 48 posti letto) e servizi igienici, il piano terra destinato agli spazi comuni, e quello seminterrato adibito a zona servizi. La corte esterna che circonda l'immobile è di circa mq. 1.950,00.

Identificazione catastale

Distinto al NCEU del Comune di Abetone Cutigliano alla sezione B, foglio 8, particella 30 in categoria D/2 con una rendita di euro 13.583,20

Si precisa che:

- l'immobile oggetto di vendita è meglio e compiutamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Raffaele Pertosa alla quale si fa rinvio per quant'altro qui non riportato, pubblicata sui siti www.pvp.giustizia.it, www.astebook.it e www.astebook.fallcoaste.it ;
- l'immobile risulta libero;
- 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;
- l'immobile necessita di interventi di manutenzione esterna e, quantomeno, di qualche intervento interno di riqualificazione;

- l'area in cui è situato l'immobile risulta tutelata paesaggisticamente;
- sono state riscontrate piccole difformità sanabili urbanisticamente e/o rettificabili a catasto con spese tecniche e sanzioni amministrative trascurabili;
- l'immobile è privo del certificato prevenzione incendi in quanto quello rilasciato è scaduto.

INVITA A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO DEL LOTTO 3

VALORE DI PERIZIA: € 800.000,00

INDICAZIONE DELL'ULTIMA ASTA del 23.10.2024 : € 256.459,00

CAUZIONE (infruttifera) : pari almeno 10% del prezzo offerto

Per la Manifestazione di Interesse che verrà presentata il deposito cauzionale non sarà richiesto: l'offerente deve impegnarsi espressamente al versamento della cauzione solo ad accettazione dell'offerta da parte degli organi della Procedura (nella percentuale sopra indicata).

DURATA DELLA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La raccolta di offerte si aprirà il giorno 03 DICEMBRE 2024 alle ore 9:00 e terminerà il giorno 20 GENNAIO 2025 entro le ore 16:00.

I Curatori, a chiusura del termine sopra indicato (20.01.2025), valuteranno tutte le manifestazioni depositate e, dopo aver individuato l'offerta ritenuta migliore, procederanno a verificare la congruità della stessa, se del caso con l'ausilio di un tecnico specializzato, ed all'esito della verifica, in caso positivo, a sottoporre l'offerta al Giudice Delegato ai fini dell'ottenimento della eventuale autorizzazione all'apertura della vendita competitiva di cui appresso. A seguito dell'emissione del provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato, l'offerente riceverà dal Commissionario comunicazione a mezzo pec di accettazione dell'offerta con richiesta di effettuare il versamento della cauzione (pari al 10% dell'offerta) entro e non oltre 3 giorni. Successivamente i Curatori provvederanno all'apertura di apposita asta competitiva con modalità telematica con prezzo base equivalente all'offerta accettata in fase di manifestazione di interesse ed offerta minima migliorativa.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno essere depositate come "OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO", vincolanti per almeno 120 (centoventi) giorni dalla data di presentazione e contenere i seguenti dati e documenti:

- 1- i dati dell'offerente:
 - **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 persona giuridica:** la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva e le generalità del legale rappresentante ed un recapito telefonico;
- 2- l'indicazione del prezzo offerto;
- 3- l'impegno dell'offerente al deposito della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, ad accettazione dell'offerta dagli organi della procedura, **da effettuarsi entro 3 giorni dalla ricezione della comunicazione di accettazione.**
- 4- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 5- copia della presente manifestazione siglata su ogni pagina e sottoscritta per esteso nell'ultima ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
- 6- un proprio recapito PEC a cui il Commissionario effettuerà le comunicazioni di rito. Qualora l'utente non disponga di casella PEC può richiedere al Commissionario Astebook al seguente indirizzo mv@astebook.com l'assegnazione di una casella PEC **gratuita allegando** il proprio documento d'identità;
- 7- All'offerta dovrà essere allegata:
 - a. **se persona fisica:** la fotocopia di un valido documento di identità degli offerenti;
 - b. **se persona giuridica:** la fotocopia di un valido documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante ed una fotocopia della visura C.C.I.A.A. aggiornata a data non anteriore a 3 mesi rispetto alla data di deposito.

La Manifestazione di Interesse dovrà pervenire alla PEC del Commissionario aste@pec.astebook.it entro il termine indicato nell'avviso (20.01.2025) e dovrà contenere esplicito impegno a partecipare alla gara competitiva che sarà successivamente indetta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si dovrà tener conto, nell'ordine, dei seguenti elementi:

- 1- entità del prezzo offerto;
- 2- entità della cauzione prestata;
- 3- minor termine indicato per il pagamento;

Si evidenzia sin da ora che saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli) ed i diritti d'asta dovuti alla società commissionaria nella

misura del 3% (da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, oltre iva al 22%), € 500,00 per spese amministrative omnicomprensive (oltre Iva al 22 %), e tutte le altre spese relative alla vendita (spese Notarili, imposte, voltura catastale, bolli su copie autentiche).

La presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto comporta la conoscenza, la comprensione e l'integrale accettazione della perizia, degli altri documenti allegati alla stessa, e delle condizioni riportate nella presente manifestazione.

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in riferimento a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi, attrezzature ed impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti alle prescrizioni di legge o al contenuto di atti e regolamenti emanati dalle autorità preposte alla loro osservanza, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La presente Manifestazione di Interesse non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti.

La presente Manifestazione di Interesse non costituisce obbligo per gli organi della procedura o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Le Manifestazioni di Interesse saranno valutate dagli organi della procedura al fine di predisporre successivamente avviso di vendita per l'avvio della procedura ex art. 107 L.F.

VISITE

Per la visione gli interessati potranno contattare il referente "Astebook" presente sul sito di pubblicazione 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.

In alternativa gli interessati possono visionare il bene collegandosi al Portale delle Vendite pubbliche e formulando la richiesta attraverso l'apposito form "richiesta prenotazione visita"

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

Roma, 22 Novembre 2024

7

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

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

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