LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE **13/2024**

GIUDICE DELEGATO ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dott.ssa Marta Dell'Unto

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dott. Stefano Andreadis

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL 4^ ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA

Il sottoscritto dottore **Stefano Andreadis** con studio in Siena Via della Pace n. 9 interno 5 nella propria qualità di curatore della liquidazione giudiziale nella procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con decreto emesso dal tribunale di Siena è stato dichiarato aperto il procedimento di liquidazione giudiziale della società "*Biosfera Group s.r.l.*", nominando giudice delegato la dottoressa Marta Dell'Unto;
- che, la predetta società è piena proprietaria di asset mobiliari che la procedura ritiene utile porre in liquidazione in unico lotto. I beni mobili sono costituiti da un'azienda (ramo) attualmente condotta in affitto come meglio indicata in proseguo;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita e alle informazioni generali sulla procedura:

  - dottore Andrea Petreni
  - mail: andrea@itasset.it - mobile: 339/5274210

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail del curatore della liquidazione giudiziale: s.andreadis@logicaservice.net[1];
- che la partecipazione alla procedura di gara telematica anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, nonché del contratto di affitto di ramo di azienda datato 31 ottobre 2013, registrato in data 7 novembre 2013 al numero 6.093 e del verbale di ricognizione beni mobili redatto in data 27 maggio 2025, reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

F I S S A

quale prezzo base di vendita, la somma stabilita, per l'unico lotto in vendita come di seguito indicato, oltre imposte, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato.

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà di ramo di azienda avente per oggetto la gestione di servizi dei centri per il benessere fisico, quali specificatamente massaggi con tecniche di rilassamento profondo per rinnovare e ringiovanire, attività di estetista, manicure, pedicure, ubicato in Poggibonsi Via Salceto 85/A.

Il predetto ramo di azienda risulta affittato con originario contratto a ministero del notaio dottor Alfredo Mandarini in Siena datato 25 giugno 2012 e registrato a Siena il 28 giugno 2012 al numero 3.676, rinnovato a medesimo ministero in data 31 ottobre 2013, registrato in data 7 novembre 2013 al numero 6.093.

Fanno parte dell'azienda affittata solo i beni mobili indicati al punto n. 2 (pagina 2) del ridetto contratto di affitto di azienda datato 31 ottobre 2013, ovvero "beni mobili e le attrezzature strumentali all'esercizio dell'attività" e non il bene indicato al punto n. 1 (immobile). I predetti beni mobili/attrezzature strumentali sono dettagliatamente ed esclusivamente quelli indicati nell'allegato verbale di ricognizione beni mobili redatto in

[1] *Considerato che, il fine della procedura è quello di perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, in deroga a quanto disposto dall'art. 216/6 c.c.i.i., le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere gestite anche se pervenute al di fuori del "portale delle vendite pubbliche" e i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail indicato; sarà consentito l'accesso ai beni in gara fino al decimo giorno antecedente a quello fissato per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, o nel diverso termine ritenuto congruo dal curatore, al fine di consentire agli utenti interessati di effettuare le dovute valutazioni finalizzate alla partecipazione alla vendita.*

data 27 maggio 2025, ovvero: cabina termale, vasca idromassaggio, luce pulsata, elettrostimolatore.

Il canone di locazione è determinato in euro 225,16 (oltre IVA) mensili limitatamente per le componenti indicate come: avviamento e macchinari.

Il contratto di affitto di azienda ha durata triennale con decorrenza dal 1° novembre 2013 al 31 ottobre 2016 tacitamente rinnovabile per uguale periodo; ad oggi il predetto contratto non risulta disdettato.

Il lotto in questione è meglio descritto nel contratto di affitto di azienda datato 31 ottobre 2013, registrato in data 7 novembre 2013 al numero 6.093 e nel verbale di ricognizione beni mobili redatto in data 27 maggio 2025, entrambi allegati al presente bando di gara quali, entrambi, elementi descrittivi del lotto in vendita in quanto la procedura non dispone di perizia di stima.

Prezzo base di vendita (minimo ammissibile**)** euro 6.480,oo

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,oo

D E T E R M I N A

l'apertura delle iscrizioni per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto avrà inizio alle ore **21:00** del giorno **(lunedì) 14 dicembre 2026.**

La presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto sul portale www.spazioaste.it (e contestuale accredito[2] della cauzione sul conto corrente di seguito indicato) dovrà essere effettuata entro e non oltre le ore **10:00** del giorno **(giovedì) 17 dicembre 2026.**

La gara, che si svolgerà tra gli offerenti che avranno depositato l'offerta di acquisto nei termini sopra indicati, avrà termine alle ore **14.00** del giorno **(venerdì) 18 dicembre 2026.**

Alla scadenza del predetto termine[3] il bene in gara verrà provvisoriamente aggiudicato all'offerente che avrà effettuato l'offerta/rilancio più alto.

---

2 *ATTENZIONE: L'approvazione della partecipazione alla vendita è subordinata alla conferma da parte dell'istituto di credito del soggetto specializzato, dell'effettivo accredito della cauzione, che potrà richiedere anche alcuni giorni rispetto a quando è stata disposta dall'offerente. Si consiglia di effettuare il bonifico inerente alla cauzione con largo anticipo rispetto al termine ultimo previsto per il deposito delle offerte irrevocabili di acquisto.*

3 *Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "Time Extension" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 180 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 180 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.*

Ai fini del sollecito svolgimento della procedura di vendita, ai sensi dell'art. 216/4 c.c.i.i., non è previsto il passaggio sul "portale delle vendite pubbliche" per la presentazione delle offerte di acquisto. L'asta competitiva si svolgerà interamente sulla piattaforma telematica www.spazioaste.it

Registrazione al portale www.spazioaste.it

La partecipazione alla vendita giudiziaria mobiliare presuppone la registrazione all'apposita sezione del portale anzidetto. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per i beni mobili oggetto del presente avviso di vendita. Chiunque, potrà sottoscrivere l'offerta personalmente, od a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile.

É possibile registrarsi al portale della vendita telematica www.spazioaste.it, come soggetto privato, professionista o impresa, cliccando sul tasto "accedi alla vendita" posto nella sezione "vendite mobiliari". Le credenziali di accesso al predetto portale (user-id e password) sono strettamente personali e non possono essere trasferite a terzi da parte dell'offerente. L'utente è comunque direttamente responsabile di ogni offerta formulata e di ogni azione intrapresa attraverso l'utilizzo delle proprie credenziali.

Il portale della vendita telematica si riserva la facoltà di rifiutare la registrazione o di disattivarla, salve le ulteriori tutele ed azioni che dovesse ritenere opportune, nel caso dovesse riscontrare anomalie, un uso improprio delle credenziali, la violazione di diritti di terzi o di norme di legge o regolamentari, od il mancato rispetto delle condizioni relative alla partecipazione alla gara di vendita giudiziaria.

L'offerente in sede di registrazione ed invio dell'offerta irrevocabile di acquisto si impegna a trasmettere ed allegare la seguente documentazione:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente o del "presentatore" e (in corso di validità). Un indirizzo mail ed un recapito telefonico;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;

- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, quando l'offerta è presentata da un "presentatore";
- copia del presente "avviso di vendita" siglato in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore".

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore; tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Iscrizione alla Vendita Giudiziaria

Una volta effettuata la "login" inserendo le proprie credenziali nell'apposita sezione in alto a destra de portale www.spazioaste.it, l'utente potrà ricercare la vendita di suo interesse e cliccando il tasto "fai un'offerta" visualizzerà ed accetterà le condizioni di partecipazione.

Premendo il tasto "prosegui" sarà poi possibile selezionare la modalità di partecipazione all'asta giudiziaria e le condizioni di versamento della cauzione.

Versamento della Cauzione

Per partecipare all'asta giudiziaria è necessario versare una cauzione pari al **10%** del prezzo offerto. II versamento della cauzione è condizione necessaria per poter effettuare l'offerta irrevocabile d'acquisto e partecipare alla gara. La cauzione dovrà essere versata

esclusivamente con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

IBAN: IT18F0867314201000000921015

CAUSALE: Versamento Cauzione - L.G. 13/2024 - Tribunale Siena

Effettuato il versamento della cauzione con bonifico bancario, sarà necessario inviare la contabile del versamento contenente il CRO all'indirizzo mail andrea@itasset.it. Qualora il bene non venisse aggiudicato, l'importo della cauzione verrà restituito (tra i 7 e i 10 giorni dal termine della gara) a mezzo di bonifico bancario decurtato delle spese bancarie e di istruttoria commisurate in complessivi euro 10,oo oltre IVA.

Presentazione delle Offerte Irrevocabili di Acquisto

L'offerta non può essere inferiore al prezzo base (ovvero minimo ammissibile) riportato nel presente avviso di vendita o all'ammontare minimo delle offerte o dei rilanci eventualmente effettuati da altri utenti.

Le offerte telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite e conservate definitivamente dal portale. Le offerte presentate sono irrevocabili.

La presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto è indicativa della conoscenza integrale e formale accettazione, da parte dell'offerente, di quanto riportato nel presente avviso di vendita, nella perizia di stima ed allegati, nella documentazione allegata alla vendita, nonché delle condizioni generali e particolari riportate sul portale www.spazioaste.it.

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita mobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nel contratto di affitto di azienda allegato ed in precedenza menzionato. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul

bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura e/o qualità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità del bene compendio mobiliare venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti dei beni e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico e cura esclusiva dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, anche in materia di sicurezza, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. conformità);

- l'aggiudicatario, nel caso di utilizzo dei beni nell'ambito di un ciclo produttivo, è obbligato per i beni soggetti a specifica normativa di legge ad adeguarli, a propria cura e spese, prima del loro uso secondo le disposizioni di riferimento (L. 9 aprile 2008, n. 81 ed ogni altra normativa in materia).

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali imposte, I.V.A. e quant'altro occorrente).

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, nella misura del 15% (oltre iva di legge) sul valore di aggiudicazione.

Condizioni Generali della Vendita Giudiziaria

Si precisa che la liquidazione del complesso mobiliare (ramo di azienda) è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all' aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta

Per partecipare alle aste giudiziarie ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore della liquidazione giudiziale ed il soggetto specializzato.

Le condizioni generali di vendita inserite nel presente avviso di gara regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (art. 216 codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita.

Le predette condizioni sono sempre valide e dichiarate accettate dall'utente aggiudicatario con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara di vendita.

Aggiudicazione Provvisoria

Il lotto verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta online, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di centoottanta secondi previsti dalla piattaforma digitale.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 217/1 c.c.i.i.[4].) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene previo atto traslativo a ministero di notaio scelto ed indicato dalla procedura concorsuale ed a esclusivo onere dell'aggiudicatario.

Il curatore della liquidazione giudiziale potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Saldo Prezzo

Il trasferimento del lotto aggiudicato avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, cauzioni accessorie, imposte, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore della liquidazione giudiziale/soggetto specializzato, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **giorni 30** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali, cauzioni accessorie e le imposte occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore della liquidazione giudiziale.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di giorni 30, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il curatore della liquidazione giudiziale potrà, a suo insindacabile giudizio,

[4] *Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.*

indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Esclusione della responsabilità

L'utente/offerente dichiara di essere consapevole che la rete internet e gli applicativi che insistono su di essa costituiscono sistemi complessi il cui buon funzionamento dipende da una pluralità di fattori non sempre controllabili. ITAsset Advisory Services s.r.l. declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.itasset.it o www.spazioaste.it.

In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

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 Siena.

Pubblicazione e pubblicità

Il curatore della liquidazione giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto art. 216/5 c.c.i.i.), ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale https://pvp.giustizia.it/pvp/ dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.itasset.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione “A”

dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);

- pubblicazione su altro portale indicati dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione, solo per estratto, su altri portali commerciali online scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Siena, 28 settembre 2026

Il curatore della liquidazione giudiziale

Dottore Stefano Andreadis

Allegato.:

1) Contratto di affitto di ramo di azienda datato 31 ottobre 2013, registrato in data 7 novembre 2013 al numero 6.093.
2) Verbale di ricognizione beni mobili redatto in data 27 maggio 2025.

Dott. Alfredo MANDARINI
Notaio

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

L'anno Duemilatredici, il giorno 31 (trentuno) del mese di Ottobre.
In Poggibonsi.
Con la presente scrittura privata da tenere e valere al pari di un pubblico atto, e che dovrà rimanere definitivamente depositata fra i rogiti del Notaio che autenticherà le sottoscrizioni, fra le parti sottoscritte:
- [redacted], nato a [redacted] il [redacted], domiciliato per la carica a Poggibonsi, presso la sede sociale sotto indicata, imprenditore, in qualità di Amministratore Unico e come tale legittimo rappresentante con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società [redacted] con sede in [redacted] con capitale sociale di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) iscritta nel Registro Imprese di SIENA con il numero di codice fiscale [redacted] ed al R.E.A. al numero [redacted], a quanto appresso autorizzato dal vigente statuto sociale, di seguito denominata "locatore";
- [redacted], nata a [redacted] l'[redacted], residente in [redacted] Via [redacted], commerciante, codice fiscale [redacted] nell'esercizio della impresa individuale denominata [redacted] corrente in Poggibonsi, [redacted], iscritta nel Registro Imprese di SIENA con il numero di codice fiscale [redacted] ed al R.E.A. al numero [redacted] di seguito denominata "conduttore";

PREMESSO

- che con scrittura privata autenticata dal Notaio Mandarini di Siena in data 25 giugno 2012, registrata a Siena il 28 detto al numero 3676, la società [redacted] - [redacted], con sede in Poggibonsi (oggi [redacted] in seguito ad atto di fusione in data 31 dicembre 2012) affittò alla signora [redacted] che nell'esercizio di impresa individuale accettò, il ramo di azienda avente per oggetto la gestione di servizi dei centri per il benessere fisico, quali specificatamente massaggi con tecniche di rilassamento profondo per rinnovare e ringiovanire, attività di estetista, manicure, pedicure, ubicato in Poggibonsi, via Salceto numero 85/A, in virtù di comunicazione al SUAP del Comune di Poggibonsi in data 14 luglio 2008, protocollo numero 20840;
- che tale contratto aveva scadenza il 30 giugno 2013;
- che le parti hanno manifestato concorde volontà di proseguire il rapporto ai patti e condizioni di cui appresso.

Tutto ciò premesso
si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 - RICHIAMO

Tutto quanto precede forma parte integrante e sostanziale del

presente atto.

Art. 2 - OGGETTO

Con il presente atto la società "[redacted]", a mezzo del legale rappresentante, affitta alla Signora [redacted] che, nell'esercizio dell'impresa individuale [redacted], accetta, il ramo di azienda di cui in premessa avente ad oggetto l'attività di servizi dei centri per il benessere fisico, quali specificatamente massaggi con tecniche di rilassamento profondo per rinnovare e ringiovanire, attività di estetista, manicure, pedicure.

Fanno parte del ramo di azienda affittato:

1) la porzione di immobile (già detenuto dal locatore in locazione finanziaria con [redacted], contratto numero 3021060305 del 28 giugno 2002) censito al Catasto Fabbricati di Poggibonsi nel foglio 21 particella 2800 subalterno 24 (categoria C/1) quale evidenziata con contorno di colore Rosa nella planimetria che, firmata dalle parti per accettazione, si allega al presente atto sotto la lettera "A". Detta porzione immobiliare confina con altra proprietà affittante da più lati; enti condominiali; salvo se altri.

Il conduttore si dichiara edotto e perfettamente consapevole che il detto immobile è interessato da una piccola ristrutturazione, a carico del locatore, come da regolare domanda rivolta agli uffici competenti e che a conclusione dei lavori lo spazio destinato all'esercizio dell'attività oggetto di questo atto sarà quella come meglio identificato con contorno di colore "Giallo" nella planimetria che, firmata dalle parti per accettazione si allega al presente atto sotto la lettera "B";

2) i beni mobili e le attrezzature strumentali all'esercizio dell'attività affittata.

Art. 3 - ESCLUSIONI

Dagli elementi che compongono il ramo di azienda, oggetto del presente rapporto, sono espressamente esclusi tutti i rapporti di debito/credito sorti anteriormente alla data di decorrenza del presente atto, che saranno rispettivamente a carico e/o favore del locatore.

I debiti e crediti sorti nel corso dell'affitto del ramo di azienda, saranno rispettivamente a carico e/o favore del conduttore.

Tutte le spese e le responsabilità relative alla gestione aziendale, con particolare riferimento a quelle relative alla ordinaria manutenzione, pulizia e gestione, che dovrà avvenire a norma di legge e di regolamento e secondo la diligenza del buon padre di famiglia, rimangono a carico del conduttore.

Il conduttore, con propria amministrazione del tutto autonoma, farà propri i risultati di esercizio, sostenendo tutte le relative spese ed assumendosene in proprio gli oneri. In particolare si assume l'onere dei contributi

assicurativi di assistenza, di previdenza e per infortuni, e quant'altro necessario per il personale alle sue dipendenze.
Tutte le imposte, tasse, contributi inerenti o comunque afferenti l'esercizio saranno, durante il periodo temporale dell'affitto a carico del locatario che si impegna a rimborsare, a seguito di semplice richiesta scritta, tutto quanto la Società concedente fosse tenuta a pagare allo stesso titolo.

Art. 4 - AUTORIZZAZIONI

Il locatore consente fin d'ora e presta il proprio nulla osta e benestare, a che le necessarie autorizzazioni amministrative in virtù delle quali viene esercitato il ramo di azienda in oggetto, siano temporaneamente intestate per tutta la durata del presente contratto al conduttore in qualità di affittuario dell'azienda.
Al momento della cessazione del rapporto, per qualunque causa essa avvenga, le medesime dovranno immediatamente essere rivolturate all'attuale locatore o suoi aventi causa od, altresì, al soggetto che la stessa avrà medio tempore designato. Per la volturazione e futura rivolturazione, le parti non potranno richiedere alcun compenso, essendo l'intestazione e la futura reintestazione semplice e dovuto effetto della conclusione del presente atto e del suo futuro scioglimento.

Art. 5 - DURATA

L'affitto del ramo di azienda, avrà la durata di anni 3 (tre) con decorrenza dal 1° novembre 2013 fino al 31 ottobre 2016, data di scadenza del contratto di locazione, tacitamente rinnovabile per un uguale periodo, salvo disdetta di una delle parti a mezzo lettera raccomandata con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi.
Per tutta la durata del contratto il conduttore dovrà utilizzare per la propria attività il marchio [redacted]

Art. 6 - GESTIONE

Il conduttore si assume ogni responsabilità civile e amministrativa dell'esercizio del ramo di azienda affittata, che provvederà a gestire direttamente. A tale fine il conduttore dichiara espressamente di avere tutti i requisiti soggettivi richiesti dalle vigenti norme per la gestione di un esercizio del genere di quello oggetto del presente contratto e si conferma edotto delle norme amministrative, sanitarie e di sicurezza in vigore e s'impegna ad assolverle, rispettarle, ed a farle rispettare, al fine di evitare qualsiasi pregiudizio al locatore il quale, in caso contrario, dovrà essere risarcito del danno che gli dovesse derivare da eventuali provvedimenti di sospensione o chiusura anche temporanea dell'esercizio, adottati dalla Pubblica Autorità.
A tale proposito il conduttore dichiara di avere personalmente verificato che il ramo aziendale, nella sua

completezza, viene fornito in regola e nel rispetto di tutte le norme e leggi vigenti in materia.

Art. 7 - LINEE DI CONDUZIONE DEL RAMO DI AZIENDA

Il conduttore dovrà gestire direttamente l'esercizio oggetto dell'affitto, senza modificarne in alcun modo l'attuale destinazione, ed in modo da conservarne, comunque, l'efficienza dell' organizzazione e la dotazione suddetta.

Art. 8 - CANONE

Il canone di affitto, comprensivo dell'uso della porzione immobiliare sopra descritta, viene concordemente fissato in euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) annuali oltre IVA, diviso in rate mensili anticipate di euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) oltre IVA - imputabili per euro 800,00 (ottocento virgola zero zero) alla componente immobiliare e per euro 200,00 (duecento virgola zero zero) ad avviamento e macchinari - da corrispondere entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese al domicilio del locatore partire dal 5 novembre 2013.

Tali canoni saranno soggetti a rivalutazione sulla base del 100% (cento per cento) della variazione dell'Indice Istat dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai.

Art. 9 - PATTO DI NON CONCORRENZA

La signora [redacted] si obbliga per la durata di 5 (cinque) anni a decorrere dalla data di scadenza o di interruzione del contratto di affitto, a non aprire nel Comune di Poggibonsi altra azienda avente oggetto analogo od eguale a quello dell'azienda affittata, neppure a mezzo di interposta persona.

Art. 10 - DESTINAZIONE - IMMUTABILITA'

La collocazione, la destinazione e l'oggetto dell'attività del ramo di azienda affittata sono fissi ed immutabili per tutto il periodo contrattuale.

Art. 11 - CONTROLLO

Il locatore ha facoltà di controllare direttamente, o tramite incaricati, lo stato dei beni affittati, la funzionalità del complesso, il mantenimento della efficienza. Tale attività potrà essere esercitata dal locatore previo preavviso al conduttore ed in orari che non creino pregiudizio e/o intralcio al normale svolgimento dell' attività lavorativa.

In ogni caso entro il 15 dicembre di ogni anno il conduttore è tenuto a documentare al locatore l'avvenuta manutenzione dei macchinari in uso.

Art. 12 - MANUTENZIONE E MODIFICAZIONI/INTEGRAZIONI

Restano a carico del conduttore la manutenzione e riparazione ordinaria relativa ai beni locati di qualsiasi specie, che fossero necessarie per consentire la loro piena funzionalità.

L'ammodernamento degli impianti facenti parte del ramo di azienda affittato e l'adeguamento degli stessi che si rendesse eventualmente obbligatorio in ottemperanza alle leggi vigenti nel periodo dell'affitto, saranno a carico

esclusivo del conduttore.

Le parti danno atto che di quanto sopra è stato tenuto conto in sede di determinazione del canone d'affitto. I beni che verranno acquistati dal conduttore, nel corso del contratto di affitto, rimarranno di proprietà del conduttore stesso.

Art. 13 - MODIFICHE

Ogni eventuale modifica inerente al ramo di azienda affittato, a qualsiasi titolo avvenga, deve essere sottoposta all'approvazione preventivamente scritta del locatore ed in ogni caso gli oneri derivanti saranno sempre a carico del conduttore.

Art. 14 - ASSICURAZIONE

Il conduttore si impegna ad assicurare ed a mantenere assicurati i beni affittati con idonea e congrua copertura (anche contro i rischi di incendio, furto, allagamenti, atti vandalici, responsabilità civile verso terzi) a propria cura e spese con primaria Compagnia di assicurazione documentando periodicamente il versamento dei premi al locatore.

Art. 15 - STATO DEI BENI ED USO

I beni sono già stati esaminati in contraddittorio fra il locatore e il conduttore appena prima della sottoscrizione di questo atto e sono stati riconosciuti idonei all'uso ed in buono stato di manutenzione, come tali accettati senza riserve od eccezioni. Il conduttore si obbliga ad usarli con la diligenza del buon padre di famiglia ed a riconsegnarli mantenendone la normale conservazione e salvo il deterioramento per il normale e corretto uso.

Art. 16 - CONTRATTI DI SOMMINISTRAZIONE UTENZE

I contratti di somministrazione verranno stipulati direttamente dal conduttore cui fanno carico gli oneri e le imposte relativi al complesso affittato che non siano, per norma di legge, inderogabilmente a carico del locatore.

Art. 17 - INDENNITA'

Al termine del contratto, il conduttore non potrà rivendicare alcuna pretesa di somme, compensi, indennità, risarcimenti, per la cessazione del rapporto o quanto connesso, collegato, in particolare e segnatamente per l'eventuale miglioramento dell'avviamento o dell'andamento della gestione.

Art. 18 - ARBITRATO

Per qualsiasi controversia derivante dal presente contratto o con esso collegata, occasionata, ed anche con la sua esecuzione, le parti si obbligano a comprometterla in un unico arbitro che deciderà pro bono et aequo, con lodo inappellabile ed impugnabile. Nel caso di mancato accordo nella designazione di unico arbitro, ciascuna nominerà un arbitro ed i due arbitri nomineranno un terzo arbitro. In difetto, il terzo arbitro sarà nominato dal presidente del Tribunale di Siena.

Art. 19 - CAUZIONE

La parte affittante rinuncia a qualsiasi deposito cauzionale.

Art. 20 - AMMORTAMENTI

In relazione alle disposizioni attuative di cui all'art. 14 del D.P.R. 42/1988, i contraenti dichiarano e si danno atto che il corrispettivo d'affitto è comprensivo del valore di deperimento dei beni aziendali, e quindi gli ammortamenti sono a carico della parte locatrice.

ART.21 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del Decreto Legislativo 192/2005, così come modificato dal Decreto Legislativo 311/2006, e per ultimo dal Decreto Legge 4 giugno 2013 numero 63, così come convertito dalla Legge 3 agosto 2013 numero 90, si allega al presente atto, firmato dalle parti per accettazione, sotto la lettera "C", l'attestato di prestazione energetica relativo ai beni facenti parte dell'affitto di azienda, rilasciato in data 30 Ottobre 2013 dall'Ing. Sara Landi depositato presso il Comune di Poggibonsi in data odierna dal quale risulta che la porzione immobiliare in oggetto appartiene alla categoria energetica "E". Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'edificio in oggetto.

Art. 21 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto e sua esecuzione non compromettibile in arbitri le parti eleggono l'esclusiva ed inderogabile competenza del Foro di Siena.

Art. 22 - IMPOSTA DI REGISTRO E SPESE

Le spese per il presente atto e consequenziali saranno a carico del conduttore.

Ai fini e per gli effetti dell'art. 35, comma 10-quater, del D.L. 223/2006, come modificato dalla legge di conversione 248/2006, la parte concedente, come sopra rappresentata, dichiara di optare per il regime di imponibilità del presente affitto ai fini I.V.A. a cui i corrispettivi pertanto saranno soggetti nella misura di legge.

Per la registrazione del presente atto è inoltre dovuta ai sensi dell'articolo 35, comma 10-quater, del decreto legge 223/06 la tassa proporzionale dell'1% (uno per cento) in quanto la parte immobiliare eccede il 50% (cinquanta per cento) del corrispettivo.

Art. 23 - ESSENZIALITA' DEI PATTI

Ogni patto della presente convenzione è essenziale e determinante del consenso. Qualunque modifica o integrazione al presente contratto (ancorché esecutiva od attuativa) dovrà rivestire unicamente forma scritta ogni equipollente escluso.

F.TO [redacted]

" [redacted]

Repertorio n. 46065 Raccolta n. 22602

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilatredici, il giorno trentuno (31) del mese di ottobre.
In Poggibonsi, Località Salceto.
Io sottoscritto Dottor ALFREDO MANDARINI, Notaio in Siena, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Siena e Montepulciano, attesto che i signori:
- [redacted], nato a [redacted] il [redacted], domiciliato per la carica a Poggibonsi, presso la sede sociale sotto indicata, imprenditore, in qualità di Amministratore Unico e come tale legittimo rappresentante con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società "[redacted].", con sede in [redacted] con capitale sociale di Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) iscritta nel Registro Imprese di SIENA con il numero di codice fiscale [redacted] ed al R.E.A. al numero [redacted] autorizzato dal vigente statuto sociale;
- [redacted], nata a [redacted] l [redacted], residente [redacted] commerciante, nell'esercizio della impresa individuale denominata [redacted] corrente in [redacted]
della cui identità personale, qualifica e rappresentanza io notaio sono certo, hanno apposto in mia presenza le loro suestese firme, alla scrittura che precede, sia in calce che a margine dei fogli intermedi, nelle planimetrie e nell'allegato.
Di tutto quanto sopra ho dato lettura venendo poi sottoscritto alle ore dodici virgola trenta (12,30).
F.TO DOTT. ALFREDO MANDARINI NOTAIO

Registrato a Siena il **07/11/2013**
al numero **6093** Euro **168,00**

Copia conforme all'originale che si rilascia
in carta libera per gli usi di legge.

Siena, 18 DIC. 2013



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE BIOSFERA GROUP S.R.L. S.A.
TRIBUNALE DI SIENA

Oggi 27/05/2025, ad ore 9,00, in Poggibonsi Via Salceto 85/A, sono presenti:

- La sig.ra [redacted], Titolare della ditta individuale [redacted] esercente attività di estetica, in affitto di azienda da [redacted]

- il Sig. [redacted], quale legale rappresentante della [redacted] S.A.

- il sig. Stefano Andreolis, curatore della liquidazione giudiziale Biosfera Group s.r.l. S.A.

I presenti si sono riuniti al fine di identificare i beni di proprietà della Biosfera Group s.r.l. S.A., concessi in affitto d'azienda alla Beauty Sfera, ubicati in Poggibonsi, Via Salceto 85/A.

I beni sono i seguenti:

- Rasoio Termale (cabina Termale)
- Vasca idromassaggio
- Luce pulsata
- Mini elettrostimolatore

Le operazioni terminano alle ore 9.30

Stefano Kokkalis