



Tribunale di Grosseto  
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 2/2012

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Alessandro Carlotti

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ex art. 107 l.f.): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL **II ESPERIMENTO DI GARA**  
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA **SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **dottor Alessandro Carlotti** con studio in Grosseto (Gr) – Via Aurelia nord n. 98, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

**P R E M E S S O**

- che, con giusta sentenza emessa il 17 gennaio 2012 dal tribunale di Grosseto è stato dichiarato il fallimento n. 2/2012, nominando giudice delegato al fallimento la dott.ssa Claudia Frosini;

- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti in provincia di Grosseto, nel comune di Arcidosso e proprietaria del diritto di superficie di asset immobiliari nel comune di Castel del Piano. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima del 7 ottobre 2013, successiva relazione di aggiornamento del 3 novembre 2023 e 26 aprile 2024, redatte dall'esperto stimatore del fallimento, geom. Giorgio Giustarini, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Grosseto ed alle quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti;

- 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,



Tribunale di Grosseto  
Sezione Fallimenti

oltre alla fornitura della piattaforma telematica per la gestione della vendita telematica **sincrona mista**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- **dott. Gianluca Poggiaroni**
- **mail: gianluca@itasset.it**
- **mobile: 338.6230816**

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei giorni festivi, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima e relazioni di aggiornamento** reperibili sul sito internet [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Tutto ciò premesso,

**ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Mercoledì 18 settembre 2024 alle ore 11:45**

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato ITAsset Advisory Services sito in **Grosseto, Via Siria n. 36/40** (piano terra) per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.



Tribunale di Grosseto  
Sezione Fallimenti

**STABILISCE**

- 1) Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)<sup>1</sup>.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 del 16 settembre 2024** in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul

---

<sup>1</sup>**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita e le condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "per accettazione integrale delle condizioni ivi previste".

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al soggetto specializzato.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT66A0867371860000000015932
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 2/2012 - Tribunale di Grosseto - n. Lotto

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

**2)** Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso l'ausiliario ITAsset Advisory Services, in **Grosseto, Via Siria n. 36/40** (piano terra) nel giorno **16 settembre 2024 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (mob. 3386230816 - gianluca@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **12:00 del 16 settembre 2024**.

**F I S S A**

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

**DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO UNO**

Diritto di piena proprietà su un'unità immobiliare sita nel Comune di Arcidosso (GR), Fraz. Montelaterone, Via Nuova snc, al piano terreno adibita a magazzino, della superficie al lordo delle murature esterne ed interne di mq. 162,80 circa, costituito internamente da un unico



ambiente, oltre da un soppalco in ferro della superficie di mq. 70,40; esternamente sono presenti alcune tettoie in lamiera ubicate su due lati dell'immobile.

A corredo è presente una corte ad uso esclusivo della superficie di circa mq. 1.535,87.

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Arcidosso al foglio n. 17, particella n. 433, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 160,00 e rendita catastale €. 198,32.

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

Presso il Comune di Arcidosso Ufficio Urbanistica non è stato possibile reperire il progetto originario, in quanto a detta del tecnico comunale, trattandosi di costruzione realizzata precedentemente l'anno 1967, non veniva richiesto a quel tempo nessun titolo abilitativo.

Di conseguenza non è presente nemmeno il relativo certificato di agibilità.

Il soppalco interno e le tettoie esterne (evidentemente eseguite in epoca abbastanza recente), sono state eseguite in assenza di giuste concessioni comunali e il fabbricato risulta difforme rispetto alla planimetria catastale per quanto attiene un w.c. mai costruito e due finestre sul lato sinistro mai realizzate.

Dal Comune di Arcidosso, è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che non sarà possibile sanare né il soppalco interno, né le tettoie esterne, per cui si dovrà provvedere alla loro demolizione. Invece sarà possibile ottenere l'attestazione di conformità urbanistica in sanatoria a riguardo delle due finestre e del w.c.

L'attuale planimetria catastale dovrà essere aggiornata, in quanto, la presenza del w.c. nell'elaborato catastale ma l'assenza dello stesso nello stato di fatto, modifica la rendita catastale.

#### **Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato senza titolo.

**Prezzo base di vendita euro 39.600,00**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 3.000,00**

#### **LOTTO DUE**

Diritto di piena proprietà su:

- appartamento sito nel Comune di Arcidosso (GR), Fraz. Montelaterone, Via Nuova 80. Trattasi di villetta unifamiliare indipendente al piano terreno adibita ad abitazione residenziale della superficie al lordo delle murature esterne ed interne





**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

rispettivamente di: abitazione = mq. 129,64 - balcone = mq. 12,60 - terrazza = mq. 29,70 - loggia = mq. 4,68 - annessi (legnaia, cantina, ecc.) = mq. 73,24 per una superficie complessiva di mq. 249,86. Altresì a corredo dell'unità immobiliare è presente una corte ad uso esclusivo della superficie di mq. 540,00 circa e, al piano seminterrato, due garage della superficie rispettivamente di mq. 63,53 il primo e di mq. 75,65 il secondo, dei quali mq. 39,09 sono utilizzati come ripostiglio.

- unità immobiliare sita nel Comune di Arcidosso (GR), Fraz. Montelaterone, Via Nuova 80. Trattasi di locale destinato ad ufficio al piano seminterrato, ubicato nel complesso dell'abitazione, al quale è possibile accedere esternamente mediante una scala in ferro lavorato posta nella corte comune ed internamente da uno dei due garage dell'abitazione. L'ufficio, il cui stato di manutenzione risulta essere normale, è costituito da due ambienti oltre l'ingresso (è sprovvisto di bagno) e presenta una superficie al lordo delle murature esterne ed interne di mq. 36,84.

**Dati catastali:**

L'unità immobiliare (appartamento), è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Arcidosso al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno n. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8 e rendita catastale € 1.053,57.

Il primo garage è censito al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 58,00 e rendita catastale € 107,84.

Il secondo garage è censito al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno n. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 36,00 e rendita catastale € 105,98.

L'unità immobiliare (ufficio), è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Arcidosso al foglio n. 17, particella n. 565, subalterno n. 5, categoria A/10, classe U, consistenza vani 2,5 e rendita catastale € 619,75.

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

Appartamento - Presso il Comune di Arcidosso Ufficio Urbanistica è stato possibile reperire il progetto originario, il cui permesso di costruzione porta il n. 48 e la data del 02.10.1969; il relativo certificato di abitabilità è del 18.01.1972.

Ufficio - Presso il Comune di Arcidosso Ufficio Urbanistica è stato possibile reperire la pratica di condono edilizio di cui alla Legge 724/94, che ha permesso la sanatoria di detto immobile; la relativa concessione in sanatoria porta il n. 85 e la data del 29.01.1999; è assente il relativo certificato di abitabilità.

Rispetto al progetto originario, lo stato di fatto dell'abitazione presenta alcune incongruenze consistenti in alcune opere eseguite in assenza di titoli abilitativi e mai sanate.

Esse consistono in modifiche prospettiche all'intero fabbricato, in una diversa distribuzione degli spazi interni, nella costruzione di una finestra a servizio del cucinotto e di una a servizio del w.c., nella realizzazione della terrazza con sottostanti annessi e nel diverso dimensionamento della loggia.

Altresì altre opere di carattere minore sono presenti nei due garage e nell'ufficio.

Rispetto al progetto in sanatoria, lo stato di fatto dell'ufficio presenta alcune incongruenze consistenti in un tramezzo divisorio l'ingresso da un ambiente e nella scala esterna di accesso, realizzati successivamente.

Le stesse incongruenze sono presenti nella planimetria catastale.

Dal Comune di Arcidosso, è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che sarà possibile sanare tutte le opere sopra descritte ed ottenere di conseguenza il relativo permesso di costruire in sanatoria; l'unico intervento che dovrà essere verificato alla presentazione della sanatoria in Comune, sarà quello riferito alla realizzazione della terrazza e dei sottostanti annessi che rappresenta l'ampliamento all'abitazione, fatto che ad oggi il tecnico comunale si sarebbe pronunciato positivamente ma con riserva.

La sottostante voce "oneri urbanistici", è stata calcolata come se la sanatoria fosse possibile. Le planimetrie catastali dell'abitazione, dei garage e dell'ufficio dovranno essere aggiornate, in quanto gli interventi eseguiti modificano le rendite catastali.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato senza titolo.

**Prezzo base di vendita euro 183.300,00**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00**

**LOTTO NOVE**

Proprietà superficiaria 1/1 su un'unità immobiliare sita nel Comune di Castel del Piano (GR), Via Monaci n. 10. Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione residenziale della superficie al netto delle murature esterne ed interne di mq. 72,76, posto al piano primo del fabbricato, ubicato nella zona P.E.E.P. di Castel del Piano. Proprietario dell'area risulta essere il Comune di Castel del Piano.

A corredo dell'unità immobiliare sono presenti un ampio balcone a servizio del soggiorno, uno più piccolo a servizio della camera singola, della superficie complessiva di mq. 18,02, una soffitta della superficie di mq. 78,32, alla quale è possibile accedere attraverso una botola posta sul pianerottolo condominiale ed un garage al piano terreno della superficie di mq. 31,39.



**Dati catastali:**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Castel del Piano al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno n. 22, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5 e rendita catastale €. 426,08.

Il garage è censito al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno 3, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 32,00 e rendita catastale €. 102,46.

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Presso il Comune di Castel del Piano Ufficio Urbanistica è stato possibile reperire il progetto di variante alla concessione edilizia n. 50 del 1995 (progetto originario), il cui deposito è stato protocollato in data 10.07.1998 con numero 6139.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

Non è stato invece possibile reperire il relativo certificato di abitabilità.

Rispetto all'ultimo progetto presentato in Comune di Castel del Piano, lo stato di fatto dell'abitazione risulta essere conforme fatto salvo per il diverso posizionamento sulla stessa parete della finestra del bagno.

Invece per quanto riguarda il garage è presente un'apertura che mette in comunicazione il medesimo con lo scannafosso.

Dal Comune di Castel del Piano è emerso, visti gli strumenti urbanistici attualmente in vigore, che sarà possibile sanare la finestra ed ottenere di conseguenza la relativa attestazione di conformità in sanatoria e sarà possibile sanare anche l'accesso allo scannafosso a condizione che non venga mutata l'utilizzazione d'uso dell'ambiente.

Ad oggi seppur nella planimetria catastale dell'abitazione è stata omessa la presenza della finestra del bagno e in quella del garage la porta di accesso allo scannafosso è posizionata nella parte opposta della parete, non sarà necessario presentare nessuna denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate in quanto le modifiche non incidono sull'attuale rendita catastale e sulla commerciabilità del bene.

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta libero da persone. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita euro 65.800,00**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00**



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

### LOTTO DIECI

Proprietà superficiale 1/1 su un'unità immobiliare sita nel Comune di Castel del Piano (GR), Via Monaci n. 10. Trattasi di un appartamento adibito ad abitazione residenziale della superficie al netto delle murature esterne ed interne di mq. 85,52, posto al piano primo del fabbricato,



ubicato nella zona P.E.E.P. di Castel del Piano. Proprietario dell'area risulta essere il Comune di Castel del Piano. A corredo dell'unità immobiliare sono presenti un ampio balcone a servizio del soggiorno, uno più piccolo a servizio della camera singola, della superficie complessiva di mq. 20,99, una soffitta della superficie di mq. 104,58, alla quale è possibile accedere attraverso una botola posta sul pianerottolo condominiale, una corte ad uso esclusivo al piano terreno della superficie di mq. 37,80 ed un garage al piano terreno della superficie di mq. 37,80.

#### **Dati catastali:**

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia delle Entrate di Grosseto Catasto Fabbricati Comune di Castel del Piano al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno n. 23, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7 e rendita catastale €. 542,28.

Il garage è censito al foglio n. 31, particella n. 1194, subalterno 4, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 33,00 e rendita catastale €. 106,67.

#### **Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

Presso il Comune di Castel del Piano Ufficio Urbanistica è stato possibile reperire il progetto di variante alla concessione edilizia n. 50 del 1995 (progetto originario), il cui deposito è stato protocollato in data 10.07.1998 con numero 6139.

Non è stato invece possibile reperire il relativo certificato di abitabilità.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

Rispetto all'ultimo progetto presentato in Comune di Castel del Piano, lo stato di fatto sia dell'abitazione che del garage risulta essere conforme.

Mentre la planimetria dell'abitazione non dovrà essere presentata, dovrà invece esserla quella del garage, in quanto l'attuale non corrisponde allo stato di fatto e verrà ad essere modificata la rendita catastale.

**Stato di occupazione:**

L'immobile risulta libero da persone. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita euro 86.600,00**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00**

---

I beni sono meglio descritti nella predetta perizia di stima del 7 ottobre 2013 e successive relazioni di aggiornamento del 3 novembre 2023 e 26 aprile 2024 a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Elaborati peritali che dovranno essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**D E T E R M I N A**

**1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore ma non inferiore alla base di vendita. Non saranno ritenute



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

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

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso la sede di ITAsset Advisory Services sita in **Grosseto, Via Siria n. 36/40 (piano terra)**.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "*offerenti telematici*" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "*offerenti tradizionali*" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici, autorizzati a partecipare alla gara, dovranno effettuare il *log in*, alla pagina della vendita, nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet [www.itasset.it](http://www.itasset.it)) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

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

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- *Tribunale di Grosseto - Fallimento n. 2/2012 – Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita 18 settembre 2024.*

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

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

## **2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **18 settembre 2024** a partire dalle **ore 11:45** per il lotto I<sup>^</sup> ed a seguire, i successivi lotti, presso la sede di ITAsset Advisory Services.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

E' invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso la sede di ITAsset



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

Advisory Services o presso il curatore del fallimento non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e a pena di invalidità delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

*Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:*

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

*Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:*

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

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 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere



## Tribunale di Grosseto

*Sezione Fallimenti*

ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

### **3 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela del fallimento, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del curatore del fallimento, a mezzo assegni



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75** (settantacinque) **giorni** dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "*prima casa*" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

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 **75 giorni**, 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 del fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il notaio ed il soggetto specializzato.

#### **4 - Principali condizioni della vendita**

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

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. 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 non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f.. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) 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 rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario. Sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, se necessari saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo, così come il deposito di una planimetria aggiornata allo stato effettivo dei luoghi, da produrre e depositare alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione nella misura fissa del 4% (oltre iva di legge), per ciascun lotto in vendita.

E' comunque previsto un minimo forfettario di euro 2.700,00 oltre iva di legge per ciascun lotto.

### **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il 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.

Si precisa che la liquidazione degli asset immobiliari 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.

### **6 - 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



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Grosseto.

**7 - Pubblicazione e pubblicità**

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità<sup>2</sup>:

- pubblicità obbligatoria, 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*";

- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati 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 ed inoltre sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it) nonché su altri siti on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

**A V V E R T E N Z E**

Il curatore fallimentare 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.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà, degli organi della procedura, prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare.

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)*.

---

<sup>2</sup> Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.



Tribunale di Grosseto  
*Sezione Fallimenti*

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.

Grosseto, 31 maggio 2024

**Il curatore fallimentare**  
*dott. Alessandro Carlotti*

*Allegati:*

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione (offerta cartacea)