



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

FALLIMENTO N. 24/2021

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE FALLIMENTARE: dott. Roberto Pellegrini

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

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

Il sottoscritto **dott. Roberto Pellegrini**, con studio in Grosseto, via Trento n. 58, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza emessa dal tribunale di Grosseto, è stato dichiarato il fallimento della società “**SEA Costruzioni s.r.l.**” e nominato giudice delegato al fallimento la dott.ssa Claudia Frosini;
- che la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nei comuni di Grosseto e Firenze. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall’esperto stimatore del fallimento, ing. Massimo Costagliola, datata 26/04/2024, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Grosseto, alla quale, per quanto qui non menzionato si fa espresso rinvio;
- 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 (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **sincrona mista**;
- che vengono messi a disposizione dell’utenza (compreso 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:



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- dott. Alessandro Caselli
- e-mail: visite@itasset.it
- mobile: 3495790550

- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo e-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** ad allegati alla stessa, reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Venerdì 25 ottobre 2024, ore 11:30

- presso lo studio del curatore fallimentare, dott. Roberto Pellegrini, in Grosseto, via Trento n. 58, per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale gestore della vendita 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.

S T A B I L I S C E

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

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: 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 Procedure Concorsuali

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche) a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella *home page* del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "offerta telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti entro e non oltre le **ore 17:30 del giorno mercoledì 23 ottobre 2024**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

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 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.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (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 curatore della procedura concorsuale.

Il bonifico bancario per il versamento della cauzione 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. 24/2021 Tribunale Grosseto Lotto N. ..."

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 cartacea 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 (piano terreno), nel giorno di **mercoledì 23 ottobre 2024, dalle ore 14:30 alle ore 17:30.**

Si evidenzia, inoltre, che, per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 3495790550 – e-mail: visite@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 17:30 del giorno mercoledì 23 ottobre 2024.**

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) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

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. 24/2021 Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita 25/10/2024".

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 di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

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 1

Diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso **ufficio**, ubicato in **Grosseto, via Monte Rosa n. 15E** (unità immobiliare n. 1 della perizia di stima), distribuito unicamente al piano terra e costituito da un unico vano con servizio igienico. La superficie interna netta ammonta a circa 23 mq. L'ufficio è dotato di impianto di climatizzazione estiva e invernale a mezzo pompa di calore a espansione diretta dotata di un'unità moto-condensante esterna ed unità ventilante interna. All'immobile sopra descritto competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge, dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio, con particolare riferimento a tutto quanto richiamato, menzionato e precisato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Paola Maria Letizia Usticano di Grosseto del 24/10/2000, rep. n. 23530,





Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

raccolta n. 5160, registrato a Grosseto il giorno 08/11/2000, al n. 2762, serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 08/11/2000 al n. 10332 di R.P.F.

Dati catastali

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del comune di Grosseto al **foglio 70, particella 586, subalterno 31, categoria A/10**, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 28 mq, rendita €. 364,10.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Grosseto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia, P.E. 645/1991;
- Variante P.E. 1970/1997;
- Concessione Edilizia 717 del 08/11/1999, Variante in corso d'opera P.E. 1517/1999;
- Concessione Edilizia 143 del 29/02/2000, Variante in corso d'opera P.E. 269/2000;
- Dichiarazione di conformità al progetto approvato di avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 prot. 74605 del 21/07/2000, reg. 217/2000.

Non sussistono difformità fra lo stato dei luoghi e quello catastale.

Sono state rilevate lievi variazioni rispetto allo stato urbanistico. Ad oggi, tali difformità potrebbero essere sanate con il rilascio della Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi art. 209 L.R.T. 65/2014 o S.C.I.A. in Sanatoria, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 9-bis e 34-bis. del D.P.R. 380/2001 e fatto salvo la verifica della doppia conformità tra l'epoca della realizzazione dell'abuso e la data di deposito della richiesta di sanatoria.

Perizia

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, ing. Massimo Costagliola, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Attestazione di prestazione energetica

L'unità immobiliare risulta classificato nella classe energetica "D" come da attestato di prestazione energetica del 15/04/2024.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico e cura dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita: euro 29.900,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: euro 2.000,00

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su due porzioni di fabbricato ad uso **deposito**, ubicate in **Grosseto, via dei Grifoni d'Oro n. 23** (unità immobiliari n. 2 e n. 3 della perizia di stima), al piano primo sotto-strada, accessibili da corsia interna comune, composte entrambe da unico vano di dimensioni



2,30m x 2,20m, con altezza interna all'intradosso di 2,42m. Agli immobili sopra descritti competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge, dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio. Su tali beni grava Convenzione Edilizia trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 27/03/2003 al n. 3587 di R.P.F. a favore del Comune di Grosseto con atto autentificato nelle firme dal Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 02/10/2002 rep. 21085.

Dati catastali

Le unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati del comune di Grosseto al:

- **foglio 87, particella 2187, sub 22 (ex sub. 17), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq., superficie catastale 6 mq, rendita € 18,90;**



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- **foglio 87, particella 2187, sub 23 (ex sub. 17), categoria C/2, classe 1, consistenza 6 mq., superficie catastale 6 mq, rendita €. 18,90.**

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Grosseto sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. ONEROSA, P.E. 3240/2002, prot. 128089 del 17/02/2002 per “*Costruzione di nuove unità abitative*”;
- D.I.A., P.E. 1243/1205, prot. 56265 del 10/05/2005 per “*Consistenza finale alla P.E. 3240/2002*”
- ABITABILITA' / AGIBILITA' del 24/06/2005 prot.75757 Reg. 183/2005

Si precisa che si è provveduto alla variazione catastale del locale deposito, procedendo alla divisione del medesimo. Da tale locale (ex subalterno 17) sono scaturiti due depositi più piccoli censiti ai subalterni 22 e 23. Tale variazione si è resa necessaria per rendere conforme catastalmente quanto rilevato allo stato dei luoghi.

Sono state rilevate modifiche urbanistiche interne. Ad oggi, tali difformità potrebbero essere sanate con il rilascio della Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi art. 209 L.R.T. 65/2014 o S.C.I.A. in Sanatoria, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 9-bis e 34-bis. del D.P.R. 380/2001 e fatto salvo la verifica della doppia conformità tra l'epoca della realizzazione dell'abuso e la data di deposito della richiesta di sanatoria.

Perizia

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, ing. Massimo Costagliola, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Gli immobili risultano liberi da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico e cura dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita: euro 7.200,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: euro 500,00

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà su **terreno non agricolo** ubicato in **Grosseto, via dei Grifoni d'Oro** (unità immobiliare n. 4 della perizia di stima). Sulla particella grava Atto Unilaterale d'Obbligo trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 16/01/2003 al n. 769 di R.P.F. a



favore del Comune di Grosseto con atto autentificato nelle firme dal Notaio Costanza Sensi di Roccastrada in data 21/12/2002 rep. 7912, nonché Convenzione Edilizia trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 27/03/2003 al n. 3587 di R.P.F. a favore del Comune di Grosseto con atto autentificato nelle firme dal Notaio Antonio Abbate di Grosseto in data 02/10/2002 rep. 21085.

Dati catastali

L'unità immobiliare è censita al catasto terreni del comune di Grosseto al **foglio 87, particella 2238**, qualità seminativo, classe 1, superficie 23 are, 28 c.are., reddito dominicale €. 15,03, reddito agrario €. 13,23.

Certificato di destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Grosseto in data 25/030/2024 attesta che:

- il terreno è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016 come segue: in parte ad art. 88 Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune, *verde attrezzato e parcheggi*, in parte ad



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

art. 75 "Tessuto consolidato unitario" corrispondente alla zona omogenea "B" del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale, ed in parte ad art. 109 "Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori", *viabilità esistente*;

- è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi Nazionale e Regionale;
- il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali: Pericolosità Geomorfologica: Classe 3; Pericolosità Idraulica: Classe 2;
- in data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato adottato il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge;
- il suddetto terreno è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014.

Perizia

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, ing. Massimo Costagliola, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione

L'immobile, di fatto, risulta essere un'area urbana destinata parte a verde, parte a viabilità carrabile e parcheggio, liberamente accessibile.

Prezzo base di vendita: euro 18.624,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: euro 2.000,00



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 4

Diritto di piena proprietà su porzioni di fabbricato ad uso **ufficio e cantina**, ubicate in **Firenze, via della Pergola n. 48** (unità immobiliari n. 5, n. 6 e n. 7 della perizia di stima). L'ufficio è composto da cantina al piano interrato, tre vani, disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio al piano terra, locali tra loro comunicanti a mezzo di scala interna, per un totale di 53 mq lordi. L'ufficio è dotato di impianto di climatizzazione estiva e invernale e allo stato dei luoghi è stato rilevato ad uso abitazione. L'acqua calda è prodotta a mezzo caldaia a metano. La consistenza del lotto è corredata da **ulteriori due cantine al piano interrato** entrambe composte di un unico vano di circa 5 mq lordi. Agli immobili sopra descritti competono i proporzionati diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e sue pertinenze che per legge dislocazione od uso sono condominiali tra i proprietari di singole porzioni di uno stesso edificio, con particolare riferimento a tutto quanto richiamato, menzionato e precisato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Maria Miranda di Firenze del 28/01/2011 rep. 1328, raccolta 1069, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze 2 in data 09/02/2011 al n. 1122 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 10/02/2011 al n. 4917 R. Gen. e 3318 di R.P.F.



Dati catastali

Le unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati del comune di Firenze al:

- **foglio 167, particella 16, subalterno 505, categoria A/10**, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 78 mq, rendita €. 2.293,07;
- **foglio 167, particella 16, subalterno 518, categoria C/2**, classe 5, consistenza 5 mq., superficie catastale 7 mq, rendita €. 25,56;
- **foglio 167, particella 16, subalterno 521, categoria C/2**, classe 5, consistenza 5 mq., superficie catastale 7 mq rendita €. 25,56.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

Il fabbricato, di cui gli immobili in oggetto costituiscono porzioni, sembrerebbe essere stato edificato in origine in data anteriore almeno al 1930. Tra le pratiche edilizie successive a tale



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

periodo risulterebbero la n. 1036/73 e il condono edilizio 159086/S prot. il 19/09/1987. Le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Firenze sono:

- D.I.A. 466/2011 prot. 4571 del 27/01/2011 per *“opere di risanamento conservativo”*;
- D.I.A. 5824/2011 prot. 46404 del 10/08/2011 in variante alla D.I.A. 466/2011 per *“frazionamento con parziale cambio di destinazione d’uso”*;
- S.C.I.A. ONEROSA 4837/2012 prot. 34232 del 04/07/2012, in variante alla D.I.A. 5824/2011 per *“frazionamento con parziale cambio di destinazione d’uso”*;
- S.C.I.A. 7095/2012 prot. 47657 del 09/10/2012, in variante alla S.C.I.A. ONEROSA 4837/2012 per *“piccole modifiche”*;
- Fine lavori del 20/11/2012 prot. 54481 del 20/11/2012.

Non è stata reperita la agibilità/abitabilità.

Sussistono difformità catastali fra lo stato dei luoghi e quello catastale (modifiche interne). A seguito di riscontro tra lo stato dei luoghi e quello urbanistico le principali difformità rilevate risultano essere riconducibili a modifiche interne, lievi variazioni prospettiche, oltre a diversa destinazione d’uso. Ad oggi, tali difformità potrebbero essere sanate con il rilascio della Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi art. 209 L.R.T. 65/2014 o S.C.I.A. in Sanatoria, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 9-bis e 34-bis. del D.P.R. 380/2001 e fatto salvo la verifica della doppia conformità tra l’epoca della realizzazione dell’abuso e la data di deposito della richiesta di sanatoria. L’ufficio non può, in base al piano strutturale, eventualmente, essere soggetto a cambio di destinazione d’uso, da ufficio ad abitazione, il tutto a prescindere della carenza dei requisiti aeroilluminanti riscontrati in sede di sopralluogo.

Perizia

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d’identificazione e di stima a firma dell’esperto stimatore, ing. Massimo Costagliola, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall’offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l’identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Attestazione di prestazione energetica

L'unità immobiliare risulta classificato nella classe energetica "D" come da attestato di prestazione energetica del 26/04/2024.

Stato di occupazione

Gli immobili risultano liberi da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico e cura dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita: euro 167.300,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: euro 5.000,00

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 ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Le offerte, sia cartacee che telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro, e non oltre, il termine previsto nell'avviso di vendita.

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, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso lo studio del curatore fallimentare, dott. Roberto Pellegrini, in Grosseto, via Trento n. 58.

L'offerta irrevocabile di acquisto telematica, per la cui compilazione il presentatore dovrà



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria, dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura, entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- 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 richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima, del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se 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 procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;

- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*.

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); 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 (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

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.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **venerdì 25 ottobre 2024** a partire dalle **ore 11:30** per il lotto 1 e, a seguire, i successivi lotti, presso lo studio del curatore fallimentare. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al curatore fallimentare ed 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 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.

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.

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

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.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, 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.

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

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i requisiti di validità, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il curatore fallimentare 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 curatore fallimentare 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 indicherà un'offerta durante gli ultimi sessanta secondi di gara, la conclusione dell'asta verrà prolungata per ulteriori sessanta 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 Procedure Concorsuali

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 curatore fallimentare.

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.

La curatela del fallimento a insindacabile giudizio – e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno – può interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) 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 dodici 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 sopraggiungono - 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 potrà essere effettuato anche a mezzo bonifico bancario sui conti correnti che saranno comunicati.

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 Procedure Concorsuali

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

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 relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile 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 degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

a carico esclusivo dell'acquirente; 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, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli 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., se ed in quanto dovuta, 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 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 in misura fissa pari al 4% (oltre IVA) sul valore di aggiudicazione di ogni lotto immobiliare in vendita. E' comunque previsto un minimo forfettario (oltre IVA) di euro 1.500,00 per valori di aggiudicazione pari o inferiori ad euro 15.000,00; ovvero un minimo forfettario di euro 3.200,00 per valori di aggiudicazione superiori ad euro 15.000,00

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

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

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. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

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.

Si avvertono gli offerenti che, ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato al fallimento, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. 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.

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 del complesso immobiliare 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 dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. 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.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- formulate per importi inferiori all'ammontare del valore d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

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 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 pubblicità²:

- pubblicazione 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";
- 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 almeno un altro portale indicato 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 su altri portali commerciali on-line 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.

² 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 Procedure Concorsuali

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 prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

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'idoneità 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, 16 agosto 2024

Il curatore del fallimento

dott. Roberto Pellegrini

Allegati:

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

³ L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara, con data e luogo da indicarsi a cura della procedura. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.