



TRIBUNALE DI GROSSETO  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Fallimento n. 1/2020

I Sottoscritti Curatore Dott.ssa Camarri Carla e delegato alla vendita Dott. Riccardo Tomasi, giusta autorizzazione del G.D. emessa in data 16/07/2024, ritenuta l'opportunità di procedere mediante asta telematica in modalità sincrona mista, con deposito di offerte telematiche ovvero cartacee e con svolgimento della gara senza incanto attraverso rilanci formulati, nella medesima unità di tempo, rispettivamente sia in via telematica sia comparando innanzi ai sottoscritti Curatore fallimentare e delegato alla vendita della procedura,

FISSANO

la vendita SENZA INCANTO

per il giorno **08/10/2024 alle ore 9:30**. Si precisa che l'apertura delle buste avverrà come segue:

- Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione cartacea presso il Tribunale di Grosseto, alle ore 8,30 in Aula appositamente dedicata, dinanzi ai sottoscritti Curatore e Professionista Delegato alla vendita.
- Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione telematica mediante il collegamento web al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp> all'orario fissato per la vendita.

FISSA

il termine per il DEPOSITO DELLE OFFERTE

per il giorno 03/10/2024 ore 12,30, ossia entro e non oltre il quinto giorno antecedente la data fissata per l'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì).

DETERMINA

il compendio immobiliare così descritto:

**LOTTO UNICO CONTRADDISTINTO IN PERIZIA DAL LOTTO NUM 2:**

**Intera piena proprietà di immobile** destinato a civile abitazione e posto al piano primo di stabile che ospita un complesso destinato ad Albergo, sito nel centro storico di Massa Marittima, Via della Libertà 43, con accesso dal vano scala comune: l'immobile, ammobiliato come da elenco dei beni mobili in perizia, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto ed un locale igienico-sanitario oltre a un piccolo terrazzo di superficie utile calpestabile pari a circa 70 mq. ed altezza utile interna rilevata è pari a circa 3,10 ml. Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Massa Marittima al Foglio **143** - Particella **118** - Sub **12**, Part 120 Sub **5** graffato alla precedente Categoria A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 82 mq, Rendita Euro 534,53;

- *Confini catastali*: distacco su via della libertà, distacco su Vicolo Porte; part. 119; part 199; s.s.a.;
- *Stato d'uso*: **libero**
- *Proprietà*: **Piena proprietà (1/1)**

#### APPARTAMENTO COLLEGATO ALL'ALBERGO:

- Appendiabiti: 2
- Specchi legno: 1
- Struttura doccia + accessori: 1
- Tavolo legno: 1
- Mobile basso con vetrina e piatti all'interno: 1
- Mobile basso con cassetiera: 1
- Lavatrice: 1
- Condizionatore: 3
- Materassi singoli: 4
- Letti singoli: 4
- Tavoli: 3
- Sedie: 10
- Comodini: 3
- Lampade: 2
- Tenda: 2
- Armadio doppio: 2
- Armadio singolo: 1
- Specchio phon – accessori bagno: 1
- Poltrona letto: 3
- Angoliera: 1
- Arazzo: 1
- Quadri: 3
- Stendipanni: 1
- Mensola: 1
- Lampadario: 1
- Tavolo tondo: 1
- Mensole da cucina: 2
- Frigorifero: 1
- Congelatore: 1
- Cucina quattro fuochi con forno: 1
- Mobile credenza quattro ante: 1
- Lavandino due vasche: 1
- Piatti-bicchieri-posate-materiale di pulizia: vario

**PREZZO BASE DI VENDITA LOTTO N.2 (bene immobile e beni mobili): € 60.092,28**  
**(sessantamilanovantadue//28), ribassato del 20% + 10% + 15% rispetto al valore di perizia;**  
**L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 4.000,00 (quattromila//00)**  
**Importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto: € 6.009,23 (seimilanove//23)**

\*\*\*\*\*

La descrizione dei beni, risale al momento della stesura delle perizie di stima;

I beni di cui sopra sono meglio descritti, nelle relazioni di stima depositate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Grosseto, **che devono essere consultate dall'offerente**, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### **Condizioni e procedura di vendita:**

Coloro che intendono partecipare alla vendita senza incanto dovranno attenersi alle seguenti modalità:

### **IN CASO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**

#### **Come partecipare**

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) circa il deposito delle domande di partecipazione/offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia <https://pstgiustizia.it> è disponibile il Manuale Utente dell'Offerente alla vendita telematica:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Grosseto (vedi anche sotto "Versamento della cauzione");
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la P.IVA, il n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- In caso di Persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- E' ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- Se l'offerta viene presentata in nome o per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

#### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quinto giorno precedente dell'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì) sul conto corrente intestato a "Depositi Giudiziari – modello secondo" (IBAN IT87X088511430300000208283), aperto presso Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo soc. coop. Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: "Camarrì Carla/Tomasi Riccardo + Data Asta+ Ora asta". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Copia della marca da bollo da € 16,00 di corredo alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata anch'essa alla busta telematica.

### **IN CASO DI PARTECIPAZIONE VENDITA MODALITA' TRADIZIONALE**

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa, indirizzata alla Cancelleria del Tribunale di Grosseto, all'esterno della quale sono annotati, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Curatore e del Delegato alla vendita, e la data fissata per l'esame delle offerte; nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta.

1. L'offerta, in marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Qualora si tratti di imprenditore individuale, dovrà essere indicata la partita IVA ed allegata anche una aggiornata visura del registro delle imprese. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare). Se l'offerente è persona giuridica, dovranno essere indicati i dati identificativi della società: denominazione, sede legale, codice fiscale dell'impresa, partita IVA, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata, e nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, nonché documento di identità del legale rappresentante della stessa, ed allegata aggiornata visura camerale C.C.I.A.A., ovvero idoneo atto da cui risulti la vigenza dell'Ente e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta, non inferiore a 15 giorni precedenti la presentazione; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da Pubblico Ufficiale (da allegare);
- una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
- i dati identificativi del bene ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di stima, a pena di esclusione – si precisa che relativamente al trattamento fiscale della vendita troverà applicazione la normativa vigente in materia;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle modalità di trasferimento, con particolare riferimento al termine per effettuare il saldo del prezzo unitamente al pagamento degli oneri di trasferimento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e della presente autorizzazione alla vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso;
- di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;

2. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento n. 1/2020 - Tribunale di Grosseto", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

3. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. La persona, fisica o giuridica, indicata nell'offerta come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi personalmente o

a mezzo del suo legale rappresentante, in caso di persona giuridica, nella data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.

### **APERTURA DELLE BUSTE ED ESAME DELLE OFFERTE:**

Nel giorno fissato per la vendita senza incanto, il Curatore ed il Delegato procederanno all'apertura delle buste presentate con entrambe le modalità e all'esame delle offerte:

- a) Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta.
- b) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
- c) Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base, l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.
- d) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore dispone la vendita a favore del miglior offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che avrà indicato nell'offerta il minor tempo di pagamento del saldo prezzo nonché le migliori forme e modi di pagamento.

La gara avrà inizio dopo che il Curatore ed il delegato avranno appurato la validità delle offerte presentate.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

### **GARA TELEMATICA:**

-La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, che avverrà alla presenza fisica e/o telematica degli offerenti, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Si avvisa che in assenza degli offerenti non potrà essere validata l'offerta presentata e pertanto non potranno partecipare alla vendita.

-La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.spazioaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

-Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

-Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

-Il G.D. potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F.;

-Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il personale del Tribunale provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Curatore comunica alla Cancelleria Fallimentare l'aggiudicazione provvisoria, in attesa di quella definitiva che si perfeziona con il saldo prezzo del bene.

1. -Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 120 giorni; **la vendita si perfezionerà esclusivamente al momento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

*ed in sede di atto notarile ove saranno versate anche le imposte dovute per il trasferimento dell'immobile oggetto del presente avviso; lo studio del Notaio sarà indicato dal delegato alla vendita e saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre alle imposte dovute sul trasferimento del ramo aziendale, gli onorari dello studio notarile;*

-Verrà notificato ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, l'esito dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 107 c.3 L.F.;

#### **CONDIZIONI DI VENDITA:**

I beni saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n.380 del 06/06/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita viene effettuata a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula del contratto di vendita;

#### **PAGAMENTO SALDO-PREZZO ED ONERI TRIBUTARI:**

1. L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, dovrà essere depositato, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, presso lo studio del Curatore fallimentare Camarri Carla e/o presso lo studio del Delegato alla vendita Dott Riccardo Tomasi, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "Fallimento n. 1/2020 -Tribunale di Grosseto", o in alternativa a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura di Fallimento il cui IBAN sarà comunicato a seguito dell'aggiudicazione; l'aggiudicatario dovrà consegnare, l'originale del bonifico rilasciato dall'istituto di credito. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con pronuncia della perdita della cauzione a titolo di multa ed acquisizione in favore della procedura di "Fallimento n. 1/2020;
2. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione definitiva in seguito al versamento del saldo prezzo, ed essi dovranno essere versati entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla loro comunicazione.
3. Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio I.V.A. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono, al contrario, a carico della procedura.
4. Successivamente alla vendita, previa istanza del Curatore, il Giudice Delegato emetterà ai sensi dell'art. 108 L.F. Decreto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sugli immobili in questione.

Gli elaborati peritali, unitamente al presente avviso, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet: "www.astalegale.net", e sul Portale delle Vendite Pubbliche al sito: "pvp.giustizia.it", almeno 30 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

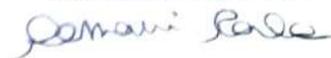
Per ulteriori informazioni contattare:

- il Curatore, Camarri Carla 0564/967692, il Delegato alla vendita Dott. Riccardo Tomasi 0564/1768220 i quali a semplice richiesta potranno far visitare l'immobile agli interessati;

Arcidosso, 9/08/2024

Il Curatore

Dott.ssa Camarri Carla



Il delegato alla vendita

Dott. Riccardo Tomasi

