



**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**Sezione Fallimentare Concordato Preventivo 01/2015 R.C.P.**  
**ORDINANZA VENDITA**

La sottoscritta **Dott.ssa Claudia Frosini, Giudice Delegato,**

visto e considerato quanto di seguito elencato:

- a) l'istanza del Liquidatore Giudiziale trasmessa in data 28 Giugno 2024 avente ad oggetto i Lotti identificati con i nrr 3; 4; 6; 8 e 9;
- c) - le relazioni di stima dei beni immobili e dei beni mobili versate in atti della Procedura Concordataria e le valutazioni espresse nelle suddette;
- d) - gli articoli 104-ter e 107 L.F;
- e) - tenuto conto che gli immobili sotto descritti sono liberi da persone e cose di terzi occupanti, ovvero saranno tali entro i termini di legge conseguenti all'aggiudicazione da parte degli Offerenti;
- f) – tenuto conto che l'unico bene mobile infra descritto costituito dall'Azienda esercente lo stoccaggio, recupero e preparazione al riciclaggio di rifiuti solidi urbani, biomasse, cascami e rottami metallici (d'ora in avanti Azienda Ecologia) di cui al lotto nr 09, attualmente in esercizio operativo, risulta condotto da società Terza sulla base di regolare contratto di affitto di Ramo d'Azienda stipulato in data 27 Febbraio 2013 in periodo antecedente alla presentazione del ricorso ex art 160 L.F.;

ritenuto

funzionale all'efficienza della liquidazione concordataria effettuare un ulteriore tentativo di vendita secondo modalità competitive con riferimento agli articoli 107 e seguenti L.F.;

reputato

che il detto tentativo d'asta debba tenersi avendo a riferimento i prezzi ulteriormente ribassati rispetto al precedente tentativo di vendita così come proposti dal Liquidatore ed assentiti dal Comitato dei creditori:

Il tutto come numericamente rappresentato nella tabella che segue:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE PERIZIA	PREZZO BASE	RIBASSO	OFFERTA MINIMA	CAUZIONE
LOTTO 3	Lotto Edificabile Le Spianate	€ 536.000,00	€ 317.381,81	10,00%	€ 238.036,36	€ 31.738,18
LOTTO 4	Immobile Artigianale 88 H	€ 137.862,00	€ 73.242,28	5,00%	€ 54.931,71	€ 7.324,23
LOTTO 6	Immobile Artigianale 88 B	€ 97.000,00	€ 51.533,42	5,00%	€ 38.650,07	€ 5.153,34
LOTTO 8	Ufficio	€ 626.400,00	€ 303.669,32	10,00%	€ 227.751,99	€ 30.366,93
LOTTO 9	Azienda Ecologia	€ 450.000,00	€ 365.512,50	5,00%	€ 274.134,38	€ 36.551,25
		<b>€ 1.847.262,00</b>	<b>€ 1.111.339,35</b>	<b>7,00%</b>	<b>€ 833.504,51</b>	<b>€ 111.133,93</b>

tutto quanto sopra premesso e considerato

**autorizza**

il Liquidatore Dottor Federico Moscatelli a procedere alla vendita dei seguenti beni immobili:

**LOTTO N. 3** Comproprietà di un lotto edificabile sito in Follonica (Gr) via dell'Agricoltura.

Il terreno è costituito da un lotto edificabile denominato <Lotto 2> facente parte del Piano di Attuazione il cui perimetro comprende una superficie territoriale di metri quadrati 12.880 complessivi suddivisi in nr 03 Lotti. Il Piano Attuativo risultava già inserito nel previgente Piano Regolatore Generale (PRG) come "Zona D – Sottozona D2"; nel vigente Regolamento Urbanistico è individuato come area di completamento denominata "CP03 – Zona Industriale".

Nello specifico il <Lotto 2> ha una superficie fondiaria di metri quadrati 5.651 e conformemente agli attuali parametri edilizi fornisce un rapporto S.U.L. di metri quadrati 4.485 con destinazione d'uso artigianale/industriale e residenziale pertinenziale (alloggi di servizio).

L'elaborato peritale è stato asseverato in data 11.06.2018 ed il valore di mercato attribuito alla quota parte di proprietà Asta Michele, corrispondente a circa l' 87 % della superficie territoriale del lotto, è stato identificato dal suddetto Professionista in € 536.000,00.

La perizia di stima redatta dal Perito Estimatore Ing. Gianluca Monaci di Grosseto ha assolto all'ulteriore compito di individuare l'esistenza o meno di una comoda divisione con la comproprietaria YYYY. Per qualsiasi approfondimento si rimanda al citato elaborato peritale disponibile sia in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale di Grosseto che pubblicato sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net).

**PREZZO BASE:** € 317.381,81

**Offerta Minima** € 238.036,36 (corrispondente al 75 % del p.b.)

**L'eventuale offerta in aumento in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 20.000,00.**

**Cauzione 10 % del p.b. ovvero € 31.738,18**

**LOTTO N. 4** intera piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale ubicato in Follonica (Gr), via dell'Agricoltura nr 88 H.

L'unità immobiliare ha una superficie totale di metri quadrati 207 circa sviluppatasi interamente al piano terra ed è dotata di corte esclusiva posta sul fronte del fabbricato contiguo a via dell'Agricoltura dalla quale è consentito l'accesso carrabile.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un locale ad uso magazzino-rimessa con piccolo vano adibito ad uso servizio igienico con spogliatoio. L'altezza dei locali è 4 mt, il grado di finitura è definito essenziale ed è caratterizzato da pavimento in mattonelle in gres ed infisso d'ingresso costituito da due ante scorrevoli di ferro. La costruzione del fabbricato è piuttosto risalente nel tempo ed è realizzata con struttura portante in muratura e copertura del tipo a capanna costituita da orditura portante in ferro con sovrastanti pannelli di fibrocemento. Lo stato di manutenzione e conservazione è definito mediocre. L'immobile è utilizzato come rimessa/magazzino per mezzi ed attrezzature facenti parte dell'attivo concordatario che saranno rimosse in caso di aggiudicazione a spese della Procedura.

L'unità immobiliare in parola è parte di più ampio fabbricato e risulta confinante con le unità immobiliari di cui ai lotti 6 e 7 descritti nel prosieguo.

La perizia di stima redatta dal Perito Estimatore Ing. Aldo Linari il cui valore è stato assunto nel Piano concordatario ed esposto quale risorsa della procedura attribuisce all'immobile de quo un valore di mercato pari ad € 137.862,00.

Per l'esatta identificazione catastale degli immobili e per ogni altro elemento necessario alla puntuale valutazione degli stessi si rimanda alla perizia di stima in atti ovvero consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net).

**PREZZO BASE:** € 73.242,28

**Offerta Minima** € 54.931,71 (corrispondente al 75 % del p.b.)

**L'eventuale offerta in aumento in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 5.000,00.**

**Cauzione 10 % del p.b. ovvero € 7.324,23**

**LOTTO N. 6** intera piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale ubicato in Follonica (Gr), via dell'Agricoltura nr 88B.

L'unità immobiliare ha una superficie totale di metri quadrati 154 circa sviluppantisi interamente al piano terra ed è dotata di corte esclusiva posta sul retro del fabbricato.

E' composta da un unico locale ad uso magazzino-rimessa. L'altezza dei locali è 4 mt, il grado di finitura è definito essenziale ed è caratterizzato dall'assenza dell'impianto idraulico di adduzione e scarico.

L'accesso carrabile è posto sul retro del fabbricato servito da strada di accesso comune con altre unità immobiliari e collegata alla frontistante via dell'Agricoltura.

La costruzione del fabbricato è piuttosto risalente nel tempo ed è realizzata con struttura portante in muratura e copertura del tipo a capanna costituita da orditura portante in ferro con sovrastanti pannelli di fibrocemento. Lo stato di manutenzione e conservazione è definito mediocre. L'immobile è utilizzato come rimessa/magazzino per mezzi ed attrezzature facenti parte dell'attivo concordatario che saranno rimosse in caso di aggiudicazione a spese della Procedura.

L'unità immobiliare in parola è parte di più ampio fabbricato e risulta confinante con le unità immobiliari di cui ai lotti 6 ed 8 descritto nel prosieguo.

La perizia di stima redatta dal Perito Estimatore Ing. Aldo Linari il cui valore è stato assunto nel Piano concordatario ed esposto quale risorsa della procedura attribuisce all'immobile de quo un valore di mercato pari ad € 97.000,00.

Per l'esatta identificazione catastale degli immobili e per ogni altro elemento necessario alla puntuale valutazione degli stessi si rimanda alla perizia di stima in atti ovvero consultabile sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net).

**PREZZO BASE:** € 51.533,42

**Offerta Minima** € 38.650,07 (corrispondente al 75 % del p.b.)

**L'eventuale offerta in aumento in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 5.000,00.**

**Cauzione 10 % del p.b. ovvero euro 5.153,34**

**LOTTO N. 8** intera piena proprietà di un'immobile ad uso ufficio ubicato in Comune di Follonica (Gr) facente parte della Zona industriale in via del Sugheraio con ingresso dal civico nr 230, interno 6. L'immobile de quo originariamente condotto in leasing è stato recentemente riscattato.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano primo ed è dotata di due accessi pedonali dalla pubblica via, un ingresso principale al civico nr 230, comune alle altre unità immobiliari poste al piano primo ed un ingresso secondario, esclusivo, posto al civico nr 218. La superficie complessiva assomma a metri quadrati 300 circa.

La perizia di stima redatta dal Perito Estimatore Ing. Aldo Linari il cui valore è stato assunto nel Piano concordatario ed esposto quale risorsa della procedura attribuisce all'immobile de quo un valore di mercato pari ad € 626.400,00 (seicentoventiseimilaquattrocento/00).

Per l'esatta identificazione catastale degli immobili e per ogni altro elemento necessario alla puntuale valutazione degli stessi si rimanda alla perizia di stima ed alle certificazioni urbanistiche e catastali consultabili sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net).

**PREZZO BASE:** € 303.669,32

**Offerta Minima** € 227.751,99 (corrispondente al 75 % del p.b.)

**L'eventuale offerta in aumento in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 20.000,00.**

**Cauzione 10 % del p.b. ovvero € 30.366,93**

**LOTTO N. 9** Piena Proprietà di un compendio Aziendale costituito dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di stoccaggio e successivo commercio di materiali di recupero diverso nonché recupero e preparazione al riciclaggio di rifiuti solidi urbani, industriali, biomasse, cascami e rottami metallici.

Per una puntuale analisi dei cespiti che risultano ricompresi nel perimetro dell'Azienda *de quo* si rimanda alla lettura della esaustiva Relazione di stima redatta dal Prof U. Bocchino avente ad oggetto la determinazione del valore economico del "Ramo operativo ecologia" i cui risultati, reddituali e patrimoniali, sono stati assunti nel Piano Concordatario, esposti quale risorsa della procedura ed utilizzati nell'attualità quale prezzo base del compendio aziendale.

L'attività è stata originariamente svolta dal 12 Maggio 2010 dalla Società Asta Costruzioni Srl in forza di Determinazione nr 1403 del 10 Maggio 2010, Prot. 10520 del 21/06/2011, assunta dal Dipartimento di Sviluppo Sostenibile della Provincia di Grosseto con cui è stata volturata l'iscrizione al Registro Provinciale – N° GR 12 a favore della stessa Asta Costruzioni Srl (a seguito di cessione d'azienda operata dal cedente ditta Barbieri Alessandro & C Snc).

Gli impianti ed i macchinari aziendali sono di proprietà mentre gli immobili siti in Follonica via dell'Industria nr 811 sono legittimamente utilizzati in virtù dei contratti di locazione immobiliari registrati a Follonica (Ufficio di Massa Marittima) il giorno 11 maggio 2010 ai numeri 3431 e 3415.

Entrambi i contratti di locazione in essere decorrono dall' 11 Maggio 2010 per una durata di anni 6 talchè, a seguito dell'avvenuto rinnovo alla prima ed alla seconda scadenza, **gli stessi saranno vigenti - ex art 28 L 392/78 - sino all' 11 Maggio 2028.** I canoni di locazione in favore dei Proprietari assommano ad euro 45.600,00 oltre ad imposte di legge.

Non si fornisce garanzia alcuna né circa eventuali futuri rinnovi dei predetti contratti di locazione immobiliari né circa il rilascio o voltura in capo all'acquirente dei titoli amministrativi che consentono e legittimano l'esercizio dell'attività del ramo di azienda.

Non si garantisce neanche che a seguito e per effetto della vendita del ramo di azienda i predetti contratti di affitto immobiliare mantengano efficacia e/o

possano essere risolti o comunque privati di efficacia per volontà della controparte o ex lege.

A seguito di intervenuto **contratto di affitto di Ramo d'Azienda** stipulato in data 27 Febbraio 2013 con Affittante Asta Costruzioni Srl ancora *in bonis*, Repertorio nr 39115, Raccolta 18902, ai rogiti del Notaio Dottor Sergio Graziosi di Follonica **l'azienda risulta condotta da Società Terza ed è attualmente in esercizio operativo.**

La durata dell'affitto di azienda è stata contrattualmente prevista in anni 20 ed il canone annuo in favore dell'affittante Asta Costruzioni Srl è pari ad euro 36.000,00 oltre ad IVA di legge. I canoni di affitto di azienda risultano puntualmente corrisposti sino alla data di stesura della presente Ordinanza.

A seguito dell'affitto di azienda i contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili in cui si svolge l'attività sono stati ceduti ex art 36 L 392/78 cosicché i canoni di locazione sono ad esclusivo carico della Società Terza affittuaria dell'Azienda che provvede direttamente alla loro corresponsione a beneficio dei Locatori.

Le Autorizzazioni amministrative sono state volturate in favore della Società Terza affittuaria dell'Azienda.

La proprietaria Asta Costruzioni Srl, in quanto soggetto sottoposto a procedura concorsuale non potrà, neppure in astratto, rientrare in possesso dell'iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali in quanto carente sia sotto gli aspetti di idoneità finanziaria che di quella tecnica (mezzi, attrezzature, dipendenti).

Il Contratto d'affitto d'Azienda *ut supra* è stato stipulato antecedentemente alla presentazione del Ricorso ex art 161 L.F. ed è pertanto opponibile alla Procedura talché l'acquirente del complesso aziendale subentrerà nel contratto di affitto di azienda con diritto alla percezione dei canoni da esso rinvenienti.

Il concorrente interessato all'acquisto potrà pertanto valutare l'investimento ed operare l'acquisto del compendio aziendale laddove interessato a ritrarre un rendimento dal capitale investito vieppiù - se ed in quanto - autonomamente dotato di mezzi, attrezzature e risorse tali per cui sia possibile, all'occorrenza, ottenere tutti i placet e le autorizzazioni previste dalle normative vigenti per l'esercizio diretto dell'attività in caso di retrocessione dell'Azienda da parte della Società Terza Affittuaria.

La Procedura non fornisce comunque alcuna garanzia né circa la solvibilità della società terza conduttrice il ramo di azienda né circa l'effettiva durata del contratto fino alla sua naturale scadenza.

La garanzia non è prestata neanche ove si fossero già verificati, si verificchino successivamente alla vendita o la vendita stessa costituisse motivo di risoluzione o comunque perdita di efficacia totale o parziale o riconduzione ad equità del contratto di affitto di ramo di azienda.

La procedura declina ogni responsabilità per i rapporti con la società terza conduttrice sia contrattuali che relativi alla gestione, manutenzione o danneggiamenti dei beni che costituiscono il patrimonio aziendale.

La procedura declina inoltre ogni responsabilità circa i rapporti con i locatori degli immobili aziendali nei quali quindi subentrerà l'acquirente anche per fatti antecedenti la vendita.

La perizia di Stima redatta dal Prof Bocchino così come i rapporti contrattuali in essere ante richiamati sono consultabili sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net).

N.B.⇒ **Contratti di Locazione immobiliare scadenti nel Maggio 2028.**

N.B.⇒ **Contratto di Affitto di Azienda in essere con scadenza anno 2033.**

N.B.⇒ La sussistenza della Procedura Concorsuale determina la tecnica impossibilità che la Società Proprietaria/Affittante Asta Costruzioni Srl possa ritornare a gestire il *business* in oggetto in ipotesi di recesso anticipato della Società Terza Affittuaria.

**PREZZO BASE:** € 365.512,50

**Offerta Minima** € 274.134,38 (corrispondente al 75 % del p.b.)

**L'eventuale offerta in aumento in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 20.000,00.**

**Cauzione 10 % del p.b. ovvero € 36.551,25**

### **DISPONE**

che la vendita abbia luogo in data **02 Ottobre 2024 alle ore 09:30** presso lo Studio del Notaio Filippo Abbate, in Grosseto, Via Varese n, 1 alle condizioni e con le modalità di seguito indicate.

#### **-Condizioni, Modalità e Procedura di Vendita-**

##### **A)- MODALITA' TRADIZIONALE – CARTACEA**

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al **Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 01/2015 Tribunale di Grosseto, da depositare presso lo Studio del Notaio Dr Filippo ABBATE, in Grosseto, Via Varese n. 1**, entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta indicato nell'avviso di vendita del Liquidatore emesso in conseguenza della presente ordinanza. All'esterno della busta debbono essere annotati il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) e la data di scadenza della presentazione delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Nessuna indicazione sul bene per cui è stata fatta l'offerta, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, con applicata la marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- 1) il Cognome, Nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi alla vendita presso lo studio del Notaio nel giorno stabilito;
- 2) Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'Offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai Genitori e/o da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del Giudice competente, da allegare all'offerta; Qualora si tratti di imprenditore individuale, dovrà essere indicata la partita IVA ed allegata anche una aggiornata visura del Registro delle imprese di appartenenza. Se l'offerente è persona giuridica, dovranno essere indicati i dati identificativi della Società e/o Ente: denominazione e/o ragione sociale, sede legale, codice fiscale della Società e/o Ente, partita IVA, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata, e nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante ed allegata aggiornata visura del Registro delle imprese di appartenenza e/o di altro Registro di iscrizione, ovvero idoneo atto da cui risulti la vigenza dell'Ente/Società e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di

facoltà di offerta; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, da allegare all'offerta;

3) una fotocopia del documento di identità dell'Offerente in caso di persona fisica;

4) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero del lotto;

5) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore – a pena di inefficacia dell'offerta medesima – al valore dell'offerta minima indicata per ciascun lotto, con la precisazione che relativamente al trattamento fiscale della vendita troverà applicazione la normativa vigente in materia di IVA, oltre comunque alle imposte ipotecarie e catastali nella misura di legge;

6) il termine del pagamento del prezzo e degli oneri tributari e di trasferimento non superiore a gg. 120 dall'aggiudicazione, salvo quanto specificato successivamente;

7) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della presente ordinanza di vendita, della perizia di stima e di tutti i documenti tecnici pubblicati unitamente all'avviso di vendita, anche con riferimento alla situazione amministrativa edilizia ed urbanistica degli stessi;

8) la dichiarazione di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo e di assumere ad esclusivo carico dell'Offerente ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato o alle situazioni suddette;

9) la dichiarazione dell'Offerente attestante le eventuali richieste e la sussistenza di suo diritto ad agevolazioni fiscali per il trasferimento di proprietà in base alle normative vigenti.

È ammessa la partecipazione per il tramite di Procuratore legale munito di procura ex artt. 571 e 579, ultimo comma, c.p.c.

All'offerta dovrà essere allegato oltre alla fotocopia del documento di identità anche un assegno circolare NT per un **importo pari al 10% del prezzo base** a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Per quanto **attiene il solo lotto contraddistinto con il nr 09** l'assegno circolare non trasferibile dovrà essere intestato a "Asta Costruzioni Srl in liquidazione" Per quanto **attiene i Lotti contraddistinti con i nr 3, 4, 6 e 8** l'assegno circolare NT dovrà essere intestato ad "Asta Costruzioni di Asta Michele".

L'Offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene restando piena facoltà del Giudice valutare se dar luogo o meno alla vendita; ciò anche in caso di unico offerente. La Persona fisica indicata nell'offerta come futura intestataria e/o come r.l. della Persona giuridica futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla vendita presso lo Studio del Notaio Delegato nella data fissata; in mancanza il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.

## **B) MODALITA' TELEMATICA**

*Come partecipare:*

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.

Le istruzioni sono disponibili sul portale del gestore Astalegale.net all'indirizzo <https://www.spazioaste.it> o sul sito del Ministero della Giustizia [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 eseguito tramite bonifico

bancario sul c/corrente intestato alla Procedura (vedi anche sotto “versamento cauzione”);

-copia fotostatica di un 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 partita IVA, il n. di iscrizione al Registro Imprese e/o ad altro Registro previsto dalla legge e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato C.C.I.A.A – Registro Imprese e/o altro Registro competente, aggiornato (non più di gg. 10) dal quale risulti la costituzione, vigenza ed i poteri del firmatario dell’offerta;

-in caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione delle generalità ed 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 indicate anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l’immobile aggiudicato, il coniuge dovrà partecipare alla stipula dell’atto di aggiudicazione-vendita definitiva per rendere la dichiarazione di cui all’articolo 179 C.C.);

-è ammessa la partecipazione per il tramite di Procuratore Legale munito di procura ex artt. 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 competente;

-la dichiarazione di offerta dovrà contenere la dichiarazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell’offerta medesima, al valore dell’offerta minima indicata 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 base**. Per quanto **attiene il solo lotto contraddistinto con il nr 09** il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al settimo giorno precedente la data dell’asta sul conto corrente intestato a “*Asta Costruzioni Srl in liquidazione*” (IBAN IT18D0885114303000000361830), aperto presso Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo soc. coop. Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione “Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo nr 01/2015 Tribunale Grosseto – Asta del ..... cauzione acquisto Lotto nr \_\_\_ ” (Indicare la data della vendita ed il Lotto di interesse).

Per quanto **attiene i Lotti contraddistinti con i nr 3, 4, 6 e 8** il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al settimo giorno precedente la data dell’asta sul conto corrente intestato a “*Asta Costruzioni di Asta Michele*” (IBAN IT21Z0885114302000000344301), aperto presso Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo soc. coop. Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione “Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo nr 01/2015 Tribunale Grosseto – Asta del ..... cauzione acquisto Lotto nr \_\_\_ ” (Indicare la data della vendita ed il Lotto di interesse).

La copia della contabile del versamento deve essere inserita ed allegata nella busta telematica contenente l’offerta.

Copia della marca da bollo da € 16,00 di corredo alla domanda dovrà essere inserita ed allegata alla busta telematica.

#### **C) APERTURA DELLE BUSTE ED ESAME DELLE OFFERTE**

Nel giorno fissato per la vendita senza incanto il Notaio procederà all’apertura delle buste presentate con entrambe le modalità e all’esame delle offerte:

1). L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell’art. 569 terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base



stabilito in questa ordinanza o se l'Offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nella presente ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo base.

2). Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico Offerente.

3). Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto il lotto sarà aggiudicato salvo che non ci sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

4). 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. La gara avrà inizio dopo che il Notaio avrà appurato la validità delle offerte presentate.

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

#### **D) GARA TELEMATICA**

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' 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 Notaio 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> del gestore [Astalegale.net](https://www.astalegale.net) 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. Entro il termine indicativo di 5 giorni dall'aggiudicazione del bene si provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari.

Terminata la gara il Liquidatore Giudiziale comunica alla Cancelleria fallimentare l'aggiudicazione ed all'Offerente l'aggiudicazione provvisoria, in attesa di quella definitiva che si perfezionerà con il saldo prezzo del bene e del pagamento degli oneri di trasferimento.

Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in gg. 120.

#### **E) CONDIZIONI DI VENDITA COMUNI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 06/01/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo. La vendita forzata 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, spese condominiali dell'anno in corso, servitù apparenti costituite per usucapione o per destinazione – per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e 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.

A tal proposito si fa presente che il Liquidatore Giudiziale è stato autorizzato a conferire incarico ad un Tecnico di fiducia che ha redatto le pertinenti certificazioni urbanistico-catastali e che le spese stimate per la regolarizzazione alle norme vigenti degli immobili staggiti, sono a carico dell'acquirente in quanto le stesse risultano di importo ampiamente inferiore rispetto alle riduzioni praticate dal prezzo di stima dei beni immobili posti in vendita.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del Liquidatore Giudiziale a seguito di espressa richiesta dell'aggiudicatario che dovrà sostenere le eventuali spese ed onorari dei professionisti relativamente alla liberazione medesima. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Con riferimento all'alienazione del Lotto 09 si precisa che eventuali adeguamenti dei beni a tutte le normative vigenti ed in particolare a quelle in ambito di prevenzione, sicurezza così come quelli riguardanti la tutela ecologica e ambientale e, in generale, alle normative vigenti saranno ad esclusivo carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero del cedente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

#### **F) PAGAMENTO SALDO PREZZO ED ONERI TRIBUTARI**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione). Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'atto Notarile di compravendita, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con la sottoscrizione dell'atto di compravendita immobiliare verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico degli immobili; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di

ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio IVA (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.

-----  
**ADEMPIMENTI DI PUBBLICITA'**

Si provveda a:

Pubblicazione dell'Ordinanza e dell'Avviso di vendita con relativi allegati c.s.:

-in estratto su quotidiano Il Tirreno almeno 45 (quarantacinque) giorni prima di quello fissato per il deposito delle offerte, contenuto in due moduli tipografici corrispondenti a 50/60 parole, contenente sintetiche informazioni sui Lotti offerti in vendita;

-sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

- fornire indicazione nell'avviso di vendita che ulteriori informazioni potranno essere richieste al Liquidatore Giudiziale, Dottor Federico Moscatelli, Via Aurelia nord nr 217, interno14, Telefono 0564-1781017; e mail [federico@moscatellistudio.it](mailto:federico@moscatellistudio.it);

- fornire indicazione nell'avviso di vendita che ulteriori informazioni potranno essere richieste al Notaio Filippo ABBATE, Studio in Grosseto, Via Varese n. 1, Telefono 0564 22428 – e-mail [f.abbate@notariato.it](mailto:f.abbate@notariato.it)

Per tutto quanto qui non espressamente previsto viene fatto riferimento alle vigenti norme in materia.

-----  
Grosseto, \_\_\_\_\_ 2024

**Il Giudice Delegato**  
D.ssa Claudia Frosini