



Tribunale di Grosseto  
Sezione Fallimenti

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 2/2022

**GIUDICE DELEGATO:** dott.ssa Claudia Frosini

**LIQUIDATORE:** rag. Massimo Bernardi

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

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

Il sottoscritto **ragioniere Massimo Bernardi**, con studio in Follonica (Gr) - Via dell'artigianato n. 723, nella propria qualità di liquidatore della procedura intestata,

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

- che, il tribunale di Grosseto in persona del Giudice dott.ssa Claudia Frosini, con sentenza emessa il 22 novembre 2022 ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione controllata n. 10-1/2022, nominando liquidatore il rag. Massimo Bernardi;
- che, la procedura, risulta piena proprietaria di due appartamenti ad uso abitativo oltre ad alcuni appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Massa Marittima, Loc. Ghirlanda, podere Petraia/Bellavista descritti nella perizia di stima a firma dell'ing. Lorenzo Maria Maccioni redatta in sede di esecuzione immobiliare e depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Grosseto alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravanti;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*) 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 telematica **sincrona mista**;



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

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

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

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

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

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

Tutto ciò premesso,

### ESPERIMENTO DI VENDITA

**Mercoledì 13 novembre 2024 alle ore 11:00**

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

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

### STABILISCE



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

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

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 dell'11 novembre 2024** in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

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

---

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



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

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

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

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

- **IBAN: IT 66 A 08673 71860 0000000 15932 (Chianti Banca)**
- **CAUSALE: Versamento Cauzione - Liquidazione controllata n. 10-1/2022 - Tribunale di Grosseto - n. Lotto**

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

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

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa e sigillata e dei relativi allegati, **presso l'ausiliario ITAsset Advisory Services, in Grosseto, via Siria n. 36/40 (piano terra)** nel giorno **11 novembre 2024 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (mob. 3386230816 – [gianluca@itasset.it](mailto:gianluca@itasset.it)) concordare altre date



## Tribunale di Grosseto Sezione Fallimenti

per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **12:00 dell'11 novembre 2024**.

### FISSA

quale prezzo base di vendita, la somma stabilita rispettivamente per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto infra.

### DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

#### LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà su unità immobiliare consistente in appartamento ubicato in Località Ghirlanda Podere Petraia/Bellavista, snc nel Comune di Massa Marittima (GR) situato al piano terreno e piano primo di un fabbricato di remota edificazione corredato di un portico oltre che di un appezzamento



di terreno che permette l'accesso all'abitazione dalla Strada provinciale Massa Marittima.

L'appartamento si compone di un piccolo portico esclusivo, di ampio soggiorno, una cucina, un bagno con finestra e una camera al piano primo, al piano terreno si compone di un ampio vano adibito a camera, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio. Il fabbricato insiste su una corte a comune con altre unità immobiliari (sub 1) ed è dotato di accesso a una chiostra con fontana (sub 3) a comune con altre unità immobiliari. L'appezzamento di terreno identificato dalla particella 41 funge da strada di accesso da pubblica via alla corte a comune (sub 1) quale Bene Comune Non Censibile.

Il CTU evidenzia che allo stato dei luoghi il terreno in oggetto viene utilizzato per l'accesso agli appartamenti oltre che per i beni oggetto di stima facenti capo al Lotto 1 e 2 anche per altra proprietà identificata dal sub. 2 oltre che a servizio di altri fabbricati identificati dalla particella 49.

L'appartamento ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 164,91.

Il terreno ha una superficie commerciale di mq 240,00.

#### Dati catastali



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 4 (A/4) classe 4, vani 5, rendita 361,52 piano terreno e piano primo oltre appezzamento di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 41.

L'appezzamento di terreno, con consistenza catastale pari a 2 are e 40 ca risulta essere classato come Seminativo Arborato, classe 3, con Rendita Domenicale pari a Euro 0,50 e Rendita Agraria pari a Euro 0,50.

Il CTU evidenzia che ai beni oggetto di stima facenti capo ai Lotti di vendita 1 e 2 si accede mediante l'appezzamento di terreno identificato dalla particella 41. Benché la particella di terreno rappresenti l'unico accesso alla corte a comune (quale BCNC) dalla quale si accede ai singoli appartamenti, oltre che essere utilizzata da altre proprietà, dalle indagini effettuate non risulta trascritta alcuna servitù di passo.

Nello specifico si evidenzia:

- alla part 283 al Foglio 145 sub 1, che funge da corte a comune tra le unità immobiliari e censita come BCNC, si accede solo ed esclusivamente mediante la part 41; dovrà essere iscritta servitù per l'accesso pedonale e carrabile a FAVORE del Sub 1 e CONTRO il sub 41;
- la particella 1 è a servizio degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 part 283 sub 2, 4 e 5;
- la particella di terreno 41 viene inoltre utilizzata per l'accesso alla part 49 di altra proprietà, si precisa che tale particella risulta essere dotata di secondo accesso dalla Strada Provinciale Massa Marittima.

Sarà cura dell'acquirente del Lotto 2 trascrivere servitù sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 part 41, i cui costi per la trascrizione e il relativo valore della servitù sono stati considerati nella stima del valore dei lotti di vendita.

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

L'appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) è rappresentato catastalmente con corrispondenza aggiornata.



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

Al momento del sopralluogo non gravano sugli immobili il vincolo idrogeologico, il vincolo archeologico, oneri di natura condominiale e diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

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

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta occupato, utilizzato ed in possesso dell'esecutato. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita euro 115.200,00**

**Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 5.000,00**

#### **LOTTO DUE**

Diritto di piena proprietà su unità immobiliare consistente in appartamento ubicato in Località Ghirlanda Podere Petraia/Bellavista, snc nel Comune di Massa Marittima (GR) situato al piano terreno di un fabbricato di remota edificazione oltre che di due appezzamenti di terreno circostanti. Si evidenzia che



l'accesso all'appartamento è garantito da una corte a comune con altre unità immobiliari (quale BCNC) alla quale si accede mediante particella di terreno facente capo al lotto di vendita 1 (sulla quale dovrà essere trascritta servitù di passaggio a favore della part 283 sub 5 e contro la part 41) che permette l'accesso all'abitazione dalla Strada Provinciale Massa Marittima.

L'appartamento si compone allo stato dei luoghi di un soggiorno, una cucina, un bagno con finestra e una camera (si veda nota non conformità in perizia). Il fabbricato insiste su una corte a comune con altre unità immobiliari (sub 1) ed è dotato di accesso a una chiostra con fontana (sub 3) a comune con altre unità immobiliari. Gli appezzamenti di terreno identificati dalla particella 508 e 509 tra di loro confinanti sono accessibili dalla corte a comune (sub 1) quale Bene Comune Non Censibile.



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

Si precisa che sulla particella di terreno 508 insiste un deposito GPL, attualmente in disuso, a servizio degli appartamenti al sub 4 e 5, per il cui utilizzo dovrà essere trascritta servitù a favore del sub 4 e contro il sub 508.

Si evidenzia inoltre che la particella di terreno 508 risulta interessata da servitù di fatto di elettrodotto in quanto risulta presente un palo a sostegno della linea elettrica, servitù che dalle indagini condotte dal CTU, non risulta trascritta.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima inserisce gli immobili e i terreni nella Zona Agricola E3.

L'appartamento ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 75,97.

I terreni hanno una superficie commerciale di mq 2.240.

### **Dati catastali**

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 5 (A/4), classe 4, vani 3,5, rendita euro 253,06 piano terreno oltre due appezzamenti di terreno adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 508 e 511.

I terreni, identificati dalle part 508 e 511, classamento seminativo arborato, classe 2 il primo e classe 3 il secondo, hanno rispettivamente Rendita Domenicale pari a Euro 6,60 il primo e pari a Euro 1,11 il secondo e Rendita Agraria pari a Euro 5,72 il primo e a Euro 1,11 il secondo.

Il CTU evidenzia che ai beni oggetto di stima facenti capo ai Lotti di vendita 1 e 2 si accede mediante l'appezzamento di terreno identificato dalla particella 41. Benché la particella di terreno rappresenti l'unico accesso alla corte a comune (quale BCNC) dalla quale si accede ai singoli appartamenti, oltre che essere utilizzata da altre proprietà, dalle indagini effettuate non risulta trascritta alcuna servitù di passo.

Nello specifico si evidenzia:

- alla part 283 al Foglio 145 sub 1, che funge da corte a comune tra le unità immobiliari e censita come BCNC, si accede solo ed esclusivamente mediante la part 41; dovrà essere iscritta servitù per l'accesso pedonale e carrabile a FAVORE del Sub 1 e CONTRO il sub 41;





## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

- la particella 1 è a servizio degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 part 283 sub 2, 4 e 5 oltre che degli appezzamenti di terreno al Foglio 145 part 508 e 511;
- la particella di terreno 41 viene inoltre utilizzata per l'accesso alla part 49 di altra proprietà, si precisa che tale particella risulta essere dotata di secondo accesso dalla Strada Provinciale Massa Marittima.

Sarà cura dell'acquirente del Lotto 2 trascrivere servitù sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 part 41, i cui costi per la trascrizione e il relativo valore della servitù sono stati considerati nella stima del valore dei lotti di vendita.

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

L'appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Massa Marittima è rappresentato catastalmente con corrispondenza aggiornata.

I terreni censiti al catasto terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) sono rappresentati catastalmente con corrispondenza aggiornata.

Al momento del sopralluogo non gravano sugli immobili il vincolo idrogeologico, il vincolo archeologico, oneri di natura condominiale e diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Nota tecnica di non conformità: Il vano catastalmente individuato come lavanderia risulta allo stato dei luoghi adibito a cucina. Il vano catastalmente individuato come cucina risulta allo stato dei luoghi adibito a soggiorno.

La porta finestra che permette l'accesso dall'attuale soggiorno alla chiostra a comune con altre unità immobiliari risulta essere realizzata con geometrie difformi da quelle indicate nella planimetria catastale

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

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta occupato, utilizzato ed in possesso dell'esecutato. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

**Prezzo base di vendita euro 46.100,00**

**Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 3.000,00**

**LOTTO TRE**

Diritto di piena proprietà su appezzamenti di terreno solo in parte tra loro confinanti ubicati in Località Ghirlanda nel Comune di Massa Marittima (GR) con accesso dalla Strada Provinciale Perolla.



I terreni consistono in numero 5 appezzamenti di terreno (Foglio 145 Part 373, 381, 332, 341 e 514), due

particelle di terreno risultano essere interessate da convenzione edilizia stipulata dalla proprietà con il Comune di Massa Marittima mentre le restati particelle risultano essere allo stato incolto.

Foglio 145 part 373 - Trattasi di appezzamento di terreno con consistenza complessiva pari a 872 mq con accesso diretto dalla Strada Provinciale Perolla in Località Ghirlanda nel Comune di Massa Marittima. Il terreno non risulta essere recintato e non risulta essere dotato di forniture di acqua e luce.

Porzione di terreno classificata come B2 (zona omogenea di completamento art 12 NTA R.U.) e Verde Pubblico (art 32 NTA R.U.).

Foglio 145 part 381 - Trattasi di piccolo appezzamento di terreno con consistenza pari a 75 mq con accesso diretto dalla Strada Provinciale Perolla in Località Ghirlanda nel Comune di Massa Marittima. Il terreno non risulta essere recintato e non risulta essere dotato di forniture di acqua e luce.

Porzione di terreno classificata come Verde Pubblico (art 32 NTA R.U.).

Foglio 145 part 341 e 332 - Trattasi di appezzamenti di terreno con consistenza complessiva pari a 985 mq con accesso diretto dalla Strada Provinciale Perolla in Località Ghirlanda nel Comune di Massa Marittima. I terreni non risultano essere recintati e non risultano essere dotati di forniture di acqua e luce.

Porzioni di terreno classificate come Parcheggio Pubblico (art 32 NTA R.U.).



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

Tali appezzamenti di terreno, in forza della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Massa Marittima in data 05/07/1999 trascritta al Registro generale n. 9988 e al Registro particolare n. 6784, risultano essere asfaltati e a servizio della collettività. Si evidenzia che in forza di tale convenzione tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Foglio 145 part 514 - Trattasi di appezzamento di terreno con consistenza complessiva pari a 1096 mq con accesso dalla Strada Provinciale Perolla in Località Ghirlanda nel Comune di Massa Marittima mediante la particella di terreno 341. Il terreno non risulta essere recintato e non risulta essere dotato di forniture di acqua e luce.

Porzione di terreno classificata come F1 - aree destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse Comunale e sovra Comunale (art 27 NTA R.U.).

**Dati catastali**

Appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 373, 381, 332, 341 e 514

145	373	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARBORATO	3	8 are 72 ca	R.D.Euro:1,80 R.A. Euro: 2,25
145	381	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARBORATO	3	75 ca	R.D.Euro:0,29 R.A. Euro: 0,25
145	332	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARB	Terreni oggetto di convenzione edilizia con il Comune di Massa Marittima	25 ca	R.D.Euro:0,05 R.A. Euro: 0,06
145	341	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARB		9 are 60 ca	R.D.Euro:3,72 R.A. Euro: 3,22
145	514	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARBORATO	2	10 are 96 ca	R.D.Euro:4,25 R.A. Euro: 3,68

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

I terreni censiti al catasto terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) sono rappresentati catastalmente con corrispondenza non aggiornata.

Al momento del sopralluogo non gravano sugli immobili oggetto di stima il vincolo idrogeologico, il vincolo archeologico e oneri di natura condominiale.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

Gravano sugli immobili oggetto di stima facenti capo al Lotto 3 il vincolo paesaggistico per fiumi, torrenti e corsi d'acqua lettera C comma 1 art 142 del D. Lgs 22/01/2004 n 42 e diritti di usi civici.

**Stato di occupazione:**

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta occupato, utilizzato ed in possesso dell'esecutato. Eventuali mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita euro 25.600,00**

**Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 2.000,00**

\*\*\*\*\*

I beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

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

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

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

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte con riduzione di un quarto rispetto al valore indicato quale base d'asta e che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

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

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

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il liquidatore/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.

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

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

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

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

- Tribunale di Grosseto – Liquidazione controllata n. 2/2022 (10-1/2022) – Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita 13 novembre 2024.



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

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

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

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

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

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **13 novembre 2024** a partire dalle **ore 11:00** presso la sede di ITAsset Advisory Services.

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

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

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il liquidatore/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



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

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

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

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso lo studio del liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

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

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



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il liquidatore 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 liquidatore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "*Time Extension*" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

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

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato/liquidatore 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.





## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria 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 liquidatore 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 dal liquidatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il liquidatore, a suo 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. Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del liquidatore, 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 liquidatore e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al liquidatore, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria. Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 (settantacinque) giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

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

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

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

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

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

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 della procedura e sue integrazioni di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nelle perizie ed integrazioni redatte dallo stimatore ed attualizzate 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 anche superiori ai limiti di legge, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, se necessari saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla procedura entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario 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 (oltre iva di legge) pari al 4% sul valore di aggiudicazione.

E' comunque previsto un minimo forfettario di euro 3.900,00 oltre iva di legge.

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

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

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

#### **6 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

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

### 7 - Pubblicazione e pubblicità

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

- 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](http://www.itasset.it) (portale web 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 altri due portali indicati dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- 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.

### A V V E R T E N Z E

Il liquidatore 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.

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

---

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



## Tribunale di Grosseto

*Sezione Fallimenti*

per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Grosseto, 17 luglio 2024

### **Il liquidatore**

*rag. Massimo Bernardi*

*Allegati:*

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

## - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita. Le predette condizioni, di seguito elencate sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona telematica, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali).

### ➤ **Art. 1 - definizioni**

**1.1 Utente:** il soggetto fruitore.

**1.2 Asta:** attività processuale per mezzo della quale il giudice, a seguito di un'esecuzione mobiliare, immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

**1.3 Condizioni generali di vendita:** il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente.

**1.4 Avviso di vendita:** è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

**1.5 Perizia di stima:** è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare, oltre molti altri dati indispensabili alla valutazione).

**1.6 Acquirente:** l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

**1.7 Lotto:** il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita.

**1.8 Time Extension:** metodologia di gestione della fase d'asta che opera nel caso in cui un

offerente partecipante alla gara, nel corso dell'asta, rilanci con offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara; tale metodica, prevenendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 60 secondi, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

**1.9** *Aggiudicazione provvisoria*: indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita.

**1.10** *Cauzione*: indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.

**1.11** *Prezzo base d'asta*: indica il prezzo di partenza dell'asta, previsto per ciascun lotto.

**1.12** *Sopralluoghi*: saranno consentiti sopralluoghi agli immobili previo accordo fino a sette giorni antecedenti a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).

**1.13** *Soggetto specializzato*: con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l. all'uopo autorizzato (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*) dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): dettagliata repertazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili h-24 mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico-legali inerenti la comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria, informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; sostegno tecnico informativo in caso



di difformità edilizio-urbanistico-catastale rispetto allo stato di fatto degli asset in vendita; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle attività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; fornitura di spazi fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

## ➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

**2.1** Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, sia mediante la compilazione e sottoscrizione del "modello di presentazione delle offerte" scaricabile on-line su [www.itasset.it](http://www.itasset.it), ovvero qualora l'offerta sia telematica, mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile. L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

**2.2** È vietato all'utente riprodurre il sito web [www.itasset.it](http://www.itasset.it) o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

## ➤ **Art. 3 - descrizione dei lotti in vendita**

**3.1** Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale [www.itasset.it](http://www.itasset.it) mediante una descrizione sintetica con indicati l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

**3.2** Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (h.24- anche nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili. Il referente è in grado di rispondere alle informative in ordine allo stato occupazionale, alle modalità e

condizioni di vendita e alle modalità del saldo prezzo.

**3.3** Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi/obiettivamente descrittiva; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, sperando sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset Advisory Services da ogni responsabilità al riguardo.

**3.4** Il compendio immobiliare in gara viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di redazione della perizia di stima, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita - se non diversamente ed espressamente indicato nel bando d'asta - eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti, non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in perizia di stima come direttamente afferenti alla medesima unità.

➤ **Art. 4 - sito web [www.itasset.it](http://www.itasset.it)**

**4.1** ITAsset Advisory Services declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

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

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

**5.1** Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

**5.2** Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita

prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.

**5.3** In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Siena.

Marca da bollo

Euro 16,00

allegato all'avviso di vendita

**- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -**  
**OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

TRIBUNALE DI GROSSETO - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 2/2022 (10 -1/2022)

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Claudia Frosini

LIQUIDATORE: rag. Massimo Bernardi

**per persona giuridica**

La società \_\_\_\_\_ p.iva \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
sede legale in via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ( ) iscritta nel  
registro delle imprese di \_\_\_\_\_ n. rea \_\_\_\_\_ in persona del suo  
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente  
in via \_\_\_\_\_ città \_\_\_\_\_ ( ), tel. \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_ /pec \_\_\_\_\_ documento  
di riconoscimento \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ rilasciato \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_

**per persona fisica**

Il/la sottoscritto/a sig./sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_  
( ), il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente  
in via \_\_\_\_\_, città \_\_\_\_\_ ( ),  
domiciliato/a in via \_\_\_\_\_, città \_\_\_\_\_ ( )  
tel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_ /pec \_\_\_\_\_  
documento di riconoscimento \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ rilasciato \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_  
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale, *ex* legge  
151/75) \_\_\_\_\_, se il regime patrimoniale è quello  
della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del  
coniuge \_\_\_\_\_

1

*oppure*

L'avvocato \_\_\_\_\_ luogo e data di nascita \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ del foro di \_\_\_\_\_

il quale interviene per persona da nominare<sup>1</sup> ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

il quale interviene in qualità di procuratore di:

***persona giuridica***

La società \_\_\_\_\_ p.iva \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_  
sede legale in via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_) iscritta nel  
registro delle imprese di \_\_\_\_\_ n. rea \_\_\_\_\_ in persona del suo  
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente  
in via \_\_\_\_\_ città \_\_\_\_\_ (\_\_\_), tel. \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_/pec \_\_\_\_\_ documento  
di riconoscimento \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ rilasciato \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_

***persona fisica***

Sig./sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_  
(\_\_\_), il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente  
in via \_\_\_\_\_, città \_\_\_\_\_ (\_\_\_),  
domiciliato/a in via \_\_\_\_\_, città \_\_\_\_\_ (\_\_\_)  
tel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_/pec \_\_\_\_\_  
documento di riconoscimento \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_ rilasciato \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_

stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale *ex* legge 151/75) \_\_\_\_\_, se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni<sup>2</sup> indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del coniuge \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> L'avvocato \_\_\_\_\_ nel caso in cui rimanesse aggiudicatario per **persona da nominare** e volesse evitare la definitiva aggiudicazione a suo nome, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 e 583 c.p.c., si riserva di depositare in sede di gara, procura speciale notarile per persona da nominare e di rendere contestuale dichiarazione di nomina, ovvero, nei tre giorni successivi alla gara, di depositare procura speciale notarile per persona da nominare e rendere la dichiarazione di nomina.

<sup>2</sup> Si ravvisa che nel caso di vigenza della **comunione legale dei beni**, per escludere il bene aggiudicato dalla predetta comunione è necessario che il coniuge non offerente renda (avanti il notaio in sede di rogito per il trasferimento della proprietà del lotto aggiudicato) la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

## PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la gara di vendita che si terrà il giorno \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_  
per il **lotto numero**<sup>3</sup> \_\_\_\_\_.

### OFFRE

la somma di euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00)<sup>4</sup>  
oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante.

### DICHIARA

- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa ed integrazioni (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;
- 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;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica, certificato di destinazione urbanistica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato 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;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e.mail \_\_\_\_\_ e di voler essere contattato al numero telefonico \_\_\_\_\_, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del liquidatore (con le modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo assegni circolari, non

<sup>3</sup> Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.

<sup>4</sup> Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena l'**invalidità dell'offerta**.

trasferibili, intestati al soggetto specializzato/procedura concorsuale/, entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

- di autorizzare gli organi della procedura nonché il soggetto specializzato, dando espresso consenso al trattamento dei dati personali contenuti nella presente offerta, così come previsto dalla vigente normativa in materia, limitatamente a consentire e dar corso a tutte le attività inerenti la partecipazione all'asta ed alla eventuale aggiudicazione.

## ALLEGATI

(necessari ai fini dell'offerta)

1. **Assegno/i circolare/i non trasferibile/i** (a titolo di cauzione) di euro:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/oo)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/oo)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/oo)

intestato/i a "liquidazione controllata 10-1/2022" per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**<sup>5</sup>;

(se l'offerente è *persona fisica*)<sup>6</sup>

2. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it)) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa dicitura "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);  
(se l'offerente è *persona giuridica*)<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Si ricorda che l'assegno circolare a cauzione dovrà essere allegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'invalidità dell'offerta.

<sup>6</sup> Qualora l'offerta di acquisto venisse formulata **da due o più soggetti in via congiunta**, per la compilazione delle informazioni relative ai predetti, potrà essere utilizzato altro foglio. Importanti che vengano trascritte tutte le informazioni per come contemplate nel presente modello di presentazione offerta cartacea oltre a recare l'indicazione della percentuale di attribuzione al singolo offerente della proprietà/diritti del lotto per il quale essa è presentata.

<sup>7</sup> **Nota per la partecipazione all'asta da parte di società, enti ed associazioni:**

la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e la conseguente partecipazione all'asta prevede il possesso degli idonei poteri, anche in termini di rappresentanza legale, per il compimento dell'operazione di acquisto. Nel caso in cui l'offerta irrevocabile di acquisto sia presentata in nome e per conto di un ente/associazione/società è necessario verificare l'attribuzione, al soggetto che presenta e sottoscrive l'offerta, degli idonei poteri (anche di "legale rappresentanza") per il compimento dell'operazione i cui effetti si vogliono prodotti nei confronti dell'ente/associazione/società. La partecipazione all'asta - nell'accezione più ampia del termine - in rappresentanza di un ente/associazione/società presuppone, quindi, la preventiva e scrupolosa verifica del possesso dei poteri, anche di rappresentanza, per il compimento dell'operazione di acquisto dell'immobile. Per gli enti/associazioni/società è necessario fare riferimento, in prim'ordine, alle determinazioni del rispettivo statuto. Nel caso l'attribuzione dei poteri (anche di "legale rappresentanza") per il compimento dell'operazione consegua da apposita e specifica delibera assembleare dei soci/azionisti ovvero dell'organo amministrativo è necessario presentare, unitamente all'offerta

5. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it)) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa dicitura “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 3 mesi) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

**Firma**  
(leggibile e per esteso)

\_\_\_\_\_

*Informativa sul trattamento dei dati personali.*

*I dati sopra indicati, richiesti dalle disposizioni vigenti ai fini del provvedimento per il quale sono acquisiti, sono utilizzati esclusivamente a tale scopo.*

---

*irrevocabile di acquisto, fotocopia del relativo verbale trascritto e, in sede d'asta, il libro sociale ove tale verbale risulta trascritto in modo tale da consentire la verifica della effettività.*

*Nel caso di offerta presentata da **associazione tra professionisti** dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale di ciascun professionista associato, oltre a copia dell'atto costitutivo dell'associazione; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli associati i quali dovranno intervenire in asta ovvero designare altro soggetto a mezzo di procura speciale notarile.*

*È ammesso l'acquisto a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà dichiarare, nel modulo d'offerta, che intende avvalersi di tale modalità operativa, con esatta indicazione della società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione, supportata da idonea documentazione ed in particolare da correlato impegno all'acquisto da parte della società di leasing, che l'offerente sarà l'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.*