



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

FALLIMENTO 7/2022

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE DEL FALLIMENTO: dott. Roberto Pellegrini

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ex art. 107/1 l.f.): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL I^ ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto **Roberto Pellegrini** con studio in Grosseto, Via Trento n. 58, nella propria qualità di curatore nella procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con sentenza emessa in data 15 aprile 2022 dal tribunale di Grosseto è stata dichiarata fallita la società "*Serenissima Società Cooperativa in liquidazione*";
- che, la predetta società è piena proprietaria di asset immobiliari siti nel comune di Grosseto. I predetti beni sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall'esperto stimatore, architetto Luca Merelli datata 7 giugno 2024; perizia di stima alla quale, per quanto qui non menzionato si fa espresso e completo rinvio;
- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **asincrona telematica**;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita ed alla visione degli immobili:
 - andrea@itasset.it
 - 339.5274210 dott. Andrea Petreni



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato¹;
 - 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**, delle **perizie di stima** oltre allegati, reperibili sul portale internet www.itasset.it.
- Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Giovedì 16 gennaio 2025 ore 15:00

- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed a dare avvio alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità asincrona telematica** (ex art. 24 del D.M. Giustizia n. 32/2015) del bene sotto descritto, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche) a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it². Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare

¹ Considerato che, il fine della procedura è quello di perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere gestite anche se pervenute al di fuori del "portale delle vendite pubbliche" e i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato.

² **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "Offerta Telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti **entro e non oltre le ore 21:00 del 14 gennaio 2025**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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

- **IBAN:** IT66A0867371860000000015932
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 7/2022 Tribunale Grosseto - Lotto n.....

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

F I S S A

quale prezzo base di vendita, la somma stabilita per i rispettivi lotti in vendita come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ogni distinto lotto in gara.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare a carattere residenziale sita in Grosseto, Via Carlo Zecchini n. 4 (facente parte del Lotto n. 20 del P.E.E.P. Villa Pizzetti).

Il cespite fa parte di un fabbricato ad uso residenziale, al quale si accede tramite la strada pubblica, e si trova collocato al piano secondo e piano sottotetto



(abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa e locale cantina). Non sono presenti ascensori.

Nello specifico il lotto è così composto:

- immobile ad uso civile abitazione (comprensivo del locale cantina al piano terra) al civico n. 4 di via Carlo Zecchini, identificato catastalmente al foglio 87, particella 3013, sub. 31. L'unità è composta da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

bagno, un disimpegno, una terrazza che volge sul lato opposto della strada pubblica, di pertinenza del soggiorno. Nel soggiorno è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un deposito occasionale suddiviso in n.3 locali (di cui uno dotato di bagno), un disimpegno ed un tenditoio scoperto. Il locale cantina, invece, è composto un unico locale al piano terra;

- locale ad uso autorimessa sito in via Carlo Zecchini snc, identificato catastalmente al foglio 87, particella 3013, sub. 19. L'unità è composta da un unico locale al piano terra.

Per i beni sopra riportati si segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.2/6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune - Scala B) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.4, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale autoclave) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.5, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico scala A) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: 3.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Il compendio immobiliare risulta complessivamente, al netto delle murature, di metri quadrati 104,31 di superficie calpestabile e di metri quadrati 127,70 di superficie commerciale.

Il lotto in questione non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad eccezione fatta delle parti comuni sopra riportate.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 87 Particella 3013, Subalterno 31, Categoria A/2, Classe 4, Vani 5,5, Rendita Catastale € 852,15;

estremi catastali: Fgl. 87 Particella 3013, Subalterno 19, Categoria C/6, Rendita Catastale € 115,27.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, l'esperto valutatore ha accertato che i dati catastali del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti perché, rispetto alle planimetrie catastali attuali medesime, vi sono varie modifiche inerenti agli originari locali, per cui si dovrà aggiornare la planimetria catastale, previo pagamento delle spese tecniche necessarie per la regolarizzazione.

Il compendio è in possesso della dichiarazione di agibilità.

L'esperto stimatore ha rilevato difformità urbanistiche del lotto sopra descritto. Tali difformità riscontrate sono sanabili ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria gli uffici tecnici combinano una sanzione pecuniaria alle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli uffici stessi del comune di Grosseto.

Devono essere versate, altresì, delle somme per oneri condominiali non ancora pagati e per una richiesta conguaglio da parte del Comune di Grosseto. Si evidenzia che la convenzione repertorio n. 15062 del 29/09/2008, ai rogiti Notaio Dott.ssa Costanza Sensi di Grosseto, prevede per la Cooperativa alienante ed i suoi aventi causa ovvero assegnatari e/o acquirenti di alloggi, obbligati in solido, di accollarsi l'obbligo di corrispondere al soggetto



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

espropriante i conguagli ed ogni eventuale onere che dovesse loro essere richiesto per la definizione della procedura espropriativa, che detto specifico obbligo di pagamento del conguaglio è stato anche autonomamente trascritto nei pubblici registri immobiliari e che, dunque, la Cooperativa/Impresa, esecutrice l'intervento edificatorio, e gli assegnatari/proprietari ed i loro aventi causa, rimangono obbligati solidalmente con i futuri acquirenti, fino alla completa estinzione del debito.

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

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

Stato di occupazione:

L'immobile risulta libero. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

L'immobile identificato al foglio 87 particella 3013 sub 31 risulta classificato nella classe energetica "C" come da attestato di prestazione energetica del 18/03/2024 con scadenza al 18/03/2034.

Prezzo base di vendita euro 213.400,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 8.000,00



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare a carattere residenziale sita in Grosseto, Via Gino Bartali n. 9 (facente parte del Lotto n. 19 del P.E.E.P. Villa Pizzetti).

Il cespite fa parte di un fabbricato ad uso residenziale, al quale si accede tramite la strada pubblica, e si trova collocato al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa). All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica, una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. Non sono presenti ascensori.



Nello specifico il lotto è così composto:

- immobile ad uso civile abitazione al civico n. 9 di via Gino Bartali, identificato catastalmente al foglio 87, particella 3020, sub. 27. L'unità è disposta su due livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno, una camera matrimoniale, una cucina, un bagno, un disimpegno e due terrazze (una a servizio del soggiorno ed una a servizio della cucina). Nell'appartamento è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un ampio locale, un bagno ed un tenditoio scoperto di pertinenza;
- locale ad uso autorimessa sito in via Gino Bartali, identificato catastalmente al foglio 87, particella 3020, sub. 11. L'unità è composta da un unico locale al piano terra.

Per i beni sopra riportati si segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020,



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Ila 3020, sub.13, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Ila 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Ila 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente, al netto delle murature, di metri quadrati 126,88 di superficie calpestabile e di metri quadrati 152,62 di superficie commerciale.

Il lotto in questione non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad eccezion fatta delle parti comuni sopra riportate.

Indicazioni catastali:

estremi catastali: Fgl. 87 Particella 3020, Subalterno 27, Categoria A/2, classe 4, rendita catastale 1.084,56

estremi catastali: Fgl. 87 Particella 3020, Subalterno 11, Categoria C/6, classe 6, rendita catastale 147,81

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, l'esperto valutatore ha accertato che i dati catastali del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti perché, rispetto alle planimetrie catastali attuali medesime, vi sono varie modifiche inerenti agli



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

originari locali, per cui si dovrà aggiornare la planimetria catastale, previo pagamento delle spese tecniche necessarie per la regolarizzazione.

Il compendio è in possesso della dichiarazione di agibilità.

L'esperto stimatore ha rilevato difformità urbanistiche del lotto sopra descritto. Tali difformità riscontrate sono sanabili ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria gli uffici tecnici combinano una sanzione pecuniaria, spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli uffici stessi del comune di Grosseto e costi di ripristino inerenti alla suddetta sanatoria di parti dell'immobile da sanare.

Devono essere versate, altresì, delle somme per oneri condominiali non ancora pagati e per una richiesta conguaglio da parte del Comune di Grosseto. Si evidenzia che la convenzione repertorio n. 15062 del 29/09/2008, ai rogiti Notaio Dott.ssa Costanza Sensi di Grosseto, prevede per la Cooperativa alienante ed i suoi aventi causa ovvero assegnatari e/o acquirenti di alloggi, obbligati in solido, di accollarsi l'obbligo di corrispondere al soggetto espropriante i conguagli ed ogni eventuale onere che dovesse loro essere richiesto per la definizione della procedura espropriativa, che detto specifico obbligo di pagamento del conguaglio è stato anche autonomamente trascritto nei pubblici registri immobiliari e che, dunque, la Cooperativa/Impresa, esecutrice l'intervento edificatorio, e gli assegnatari/proprietari ed i loro aventi causa, rimangono obbligati solidalmente con i futuri acquirenti, fino alla completa estinzione del debito.

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

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

Stato di occupazione:



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Il compendio immobiliare risulta libero. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

l'immobile identificato al foglio 87 particella 3020 sub 27 risulta classificato nella classe energetica "B" come da attestato di prestazione energetica del 19/03/2024 con scadenza al 19/03/2034.

Prezzo base di vendita euro 269.200,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 8.000,00

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà di unità immobiliare a carattere residenziale sita in Grosseto, Via Gino Bartali n. 7 (facente parte del Lotto n. 19 del P.E.E.P. Villa Pizzetti).

Il cespite fa parte di un fabbricato ad uso residenziale, al quale si accede tramite la strada pubblica, e si trova collocato al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa). All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica, una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. Non sono presenti ascensori.



Nello specifico il lotto è così composto:

- immobile ad uso civile abitazione al civico n. 7 di via Gino Bartali, identificato catastalmente al foglio 87, particella 3020, sub. 22. L'unità è disposta su due livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale, un bagno, un disimpegno e due terrazze (una a servizio del soggiorno ed una a servizio della cucina). Nell'appartamento è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un ampio locale, un bagno ed un tenditoio scoperto di pertinenza;
- locale ad uso autorimessa sito in via Gino Bartali, identificato catastalmente al foglio 87, particella 3020, sub. 4. L'unità è composta da un unico locale al piano terra.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Per i beni sopra riportati si segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.1, cat.//, Classe://,Consistenza://; Superficie Catastale: //, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.2, cat.//, Classe://,Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Il compendio immobiliare risulta complessivamente, al netto delle murature, di metri quadrati 126,24 di superficie calpestabile e di metri quadrati 147,81 di superficie commerciale.

Il lotto in questione non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad eccezion fatta delle parti comuni sopra riportate.

Indicazioni catastali:



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

estremi catastali: Fgl. 87 Particella 3020, Subalterno 22, Categoria A/2, Classe 4, Vani 7, Rendita catastale 1.084,56;

estremi catastali: Fgl 87 Particella 3020, Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 6, Rendita catastale 100,49;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, l'esperto stimatore certifica che i dati catastali del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

Il compendio è in possesso della dichiarazione di agibilità.

L'esperto stimatore ha rilevato difformità urbanistiche del lotto sopra descritto. Tali difformità riscontrate sono sanabili ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria gli uffici tecnici combinano una sanzione pecuniaria, spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli uffici stessi del comune di Grosseto e costi di ripristino inerenti alla suddetta sanatoria di parti dell'immobile da sanare.

Devono essere versate, altresì, delle somme per oneri condominiali non ancora pagati e per una richiesta conguaglio da parte del Comune di Grosseto. Si evidenzia che la convenzione repertorio n. 15062 del 29/09/2008, ai rogiti Notaio Dott.ssa Costanza Sensi di Grosseto, prevede per la Cooperativa alienante ed i suoi aventi causa ovvero assegnatari e/o acquirenti di alloggi, obbligati in solido, di accollarsi l'obbligo di corrispondere al soggetto espropriante i conguagli ed ogni eventuale onere che dovesse loro essere richiesto per la definizione della procedura espropriativa, che detto specifico obbligo di pagamento del conguaglio è stato anche autonomamente trascritto nei pubblici registri immobiliari e che, dunque, la Cooperativa/Impresa, esecutrice l'intervento edificatorio, e gli assegnatari/proprietari ed i loro aventi causa, rimangono obbligati solidalmente con i futuri acquirenti, fino alla completa estinzione del debito.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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

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

Attestato di prestazione energetica

l'immobile identificato al foglio 87 particella 3020 sub 22 risulta classificato nella classe energetica "C" come da attestato di prestazione energetica del 18/03/2024 con scadenza al 18/03/2034.

Stato di occupazione:

Il compendio immobiliare risulta libero. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 220.240,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 8.000,00

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **telematica asincrona** così come definita dall'art. 2 lettera h) del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati "*....esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato....*".



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto sarà effettuato il giorno **16 Gennaio 2025 alle ore 15.00** tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) attraverso collegamento operato dal soggetto specializzato ITAsset Advisory Services.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il soggetto specializzato, verificherà sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

La **gara avrà inizio** nel momento in cui il soggetto specializzato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine ore 14:00 del giorno (lunedì) 20 gennaio 2025**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene subastato, redigendo apposito verbale di vendita. Il predetto verbale verrà inoltrato agli organi della procedura e all'offerente resosi aggiudicatario provvisorio del bene in gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'offerta irrevocabile di acquisto, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

dell'eventuale documentazione necessaria, deve contenere:

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima, del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

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

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

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

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

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura della gara, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

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 un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

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

3 - Trasferimento del bene

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

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

In caso di rifiuto dell’aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal curatore, 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 curatore del fallimento 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 soggetto specializzato, ovvero del curatore, a mezzo assegni circolari non



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

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

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

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

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura 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 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il curatore 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.

4 - Principali condizioni della vendita



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia di stima redatte dall'esperto valutatore della procedura concorsuale di cui in premessa. Il bene (compendio immobiliare) viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Si evidenzia, altresì, che:

- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono 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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

prestazione energetica, conformità impianti e macchinari). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al curatore entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

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

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto del lotto in vendita del presente avviso di vendita. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare art. 579 c.p.c.

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

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

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato al fallimento, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

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

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del valore d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

in, via esclusiva, il foro di Grosseto.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore del fallimento indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (da predisporre almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107 l.f.), ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.itasset.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il curatore del fallimento potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare³.

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Grosseto, 12 novembre 2024

Il curatore del fallimento

dottor Roberto Pellegrini

Allegato:

- condizioni generali di vendita

- 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 (art. 107 legge fallimentare), 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 e dichiarate accettate dall'utente aggiudicatario con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara di vendita, sia per le aste online (sincrona telematica, asincrona telematica, sincrona con modalità mista) che offline (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, 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 dal soggetto specializzato.

1.4 Avviso di vendita: è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta giudiziaria 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 giudiziaria (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 giudiziaria.

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 15 minuti di gara; tale metodica, prevenendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 15 minuti, 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. L'esito dell'aggiudicazione è in ogni caso soggetto alla condizione sospensiva unilaterale dell'assenza di offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107/4 l.f.; nel caso di ricevimento di offerte migliorative potrà essere autorizzato un successivo esperimento d'asta con nuova gara al rialzo.

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, come nel caso di specie, l'offerta sia solo 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 telefonando al soggetto specializzato ITAsset Advisory Services s.r.l.

1.13 Soggetto specializzato: l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l. all'uopo autorizzato 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, informazioni telefoniche disponibili 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, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; 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 operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; accessi per ricognizione dei beni in 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 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.

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 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 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 (anche nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni.

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**

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.

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 online 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