



TRIBUNALE DI GROSSETO  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Concordato Preventivo n. 6/2014

Il giorno **20 marzo 2025 ore 12:00**, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Alessandro Salvini, in Grosseto, Viale Matteotti n. 69/71 si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni:

Comune di: Piombino (LI)

**LOTTO UNICO:** complesso immobiliare aziendale turistico ricettivo, costituito da R.T.A. sita in Piombino, Via Aurelia Sud n. 234, costituito da terreni e fabbricati, automezzi, mobili e arredi, altri beni strumentali, software integrato gestionale; la parte immobiliare è così individuabile: insediamento turistico ricettivo, del tipo Residenza Turistica Alberghiera, di cui all'art. 2 della Legge Regione Toscana 42/2000; la parte occupata da immobili è composta da:

- n. 80 appartamenti suddivisi in varie tipologie (bilocale piccolo, bilocale grande, bilocale per portatori di handicap, trilocale piccolo, trilocale grande);
- n. 1 appartamento ad uso alloggio per custode/gestore;
- n. 1 ad uso bar ristorante di mq. 197,00;
- n. 1 edificio ad uso reception di mq 76,00;
- n. 2 piscine con idromassaggio e solarium (una per bambini ed una per adulti) di superficie totale mq. 929,00;
- n. 1 campo da tennis;
- n. 1 campo di calcetto;
- una struttura per giochi ed animazione;
- una struttura in acciaio a sostegno di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, di potenza 107kw;

l'intero compendio immobiliare, alla data della redazione della perizia di stima, risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 63, particella 146 (senza subalterno) quale D/2, piani terra/1°, Rendita € 11.925,00.

Gli appartamenti alla data della redazione delle perizie di stima, risultano arredati compresi vettovagliamento, televisori e climatizzatori pompe di calore;

la struttura è dotata di un sistema di regimazione delle acque meteoriche composto da 5 laghetti artificiali ed un serbatoio interrato, tutti collegati idraulicamente ed un pozzo artesiano che consentono l'irrigazione del verde ed il riempimento delle piscine, il tutto meglio descritto nelle perizie in atti.

*Il compendio immobiliare come sopra descritto è oggetto di una convenzione per la somministrazione temporanea di servizi .....nelle unità abitative facenti parte del complesso denominato ....., in favore di cittadini stranieri richiedenti protezione internazionale, ospitati e da ospitare nel territorio della Provincia di Livorno; tale convenzione è stata rinnovata fino al 30/06/2025; per la somministrazione dei servizi oggetto della presente convenzione, il Cliente si impegna a corrispondere € 10.000,00 fissi mensili per una capienza da 0 a 100 oltre a tale capienza minima garantita si impegna a pagare € 2,60 giornalieri cadauno a persona per ogni presenza che va dal n. 101 in poi al n. 400.*

Per l'esatta identificazione catastale degli immobili e per ogni altro elemento necessario all'esatta individuazione del complesso aziendale si rimanda alle perizie di stima in atti.

**PREZZO BASE: € 4.503.751,00. Prezzo ridotto di circa il 70,00% rispetto al valore di stima.**

**PREZZO MINIMO: € 3.377.813,00. (pari al 75% del prezzo base).**

**L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 100.000,00.**

La descrizione e lo stato d'uso dei beni immobili e l'entità e lo stato d'uso dei beni mobili, facenti parte dell'azienda, risale al momento della stesura della perizia di stima;

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni, sia mobili che immobili, si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi

Firmato Da: ALESSANDRO SALVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 52a5bc54981ebe1



genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Coloro che vorranno partecipare alla vendita senza incanto dovranno attenersi alle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita a cui si rimanda e comunque di seguito elencate:

1. Le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate entro le 12:30 del giorno precedente la data della vendita, presso lo studio del liquidatore, Dott. Alessandro Salvini, in Grosseto, Viale Matteotti n. 71;
2. le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del liquidatore Giudiziale, Dott. Alessandro Salvini, ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte nel giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti,
3. l'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è persona giuridica (società etc), l'offerta dovrà indicare i dati anagrafici del legale rappresentante il quale dovrà sottoscrivere l'offerta in nome e per conto del soggetto giuridico offerente;
  - una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
  - una visura camerale nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica nonché una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nella presente ordinanza**, a pena di esclusione;
  - il termine di pagamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni;
  - il termine di versamento di tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento dell'azienda oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, oneri di trascrizione, voltura, spese per l'atto notarile e quant'altro occorrente), che non potrà essere superiore a 30 giorni dalla comunicazione che verrà inviata dal liquidatore dopo il versamento del saldo prezzo;
  - l'espressa dichiarazione di avere preso visione delle perizie di stima in atti;
4. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 6/2014-Tribunale di Grosseto", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
5. l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. La persona, fisica o giuridica, indicata nella offerta come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi personalmente o a mezzo del suo legale rappresentante, in caso di persona giuridica, all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.
6. se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nella presente ordinanza, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nella presente ordinanza, in misura non superiore ad un quarto, il liquidatore Giudiziale farà luogo alla vendita in caso di unico offerente; se vi saranno più offerte valide, il Liquidatore Giudiziale, invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Liquidatore Giudiziale dispone la vendita a favore del miglior offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che avrà indicato nell'offerta il minor tempo di pagamento del saldo prezzo nonché le migliori forme e modi di pagamento.
7. l'importo degli oneri tributari e di tutte le altre spese occorrenti per il perfezionamento dell'atto di trasferimento, sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione definitiva, in seguito al versamento del saldo prezzo, ed essi dovranno essere versati entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla loro comunicazione.



8. l'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, dovrà essere depositato presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Alessandro Salvini, in Grosseto, Viale Matteotti n. 71, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a "Concordato Preventivo n. 6/2014 -Tribunale di Grosseto", od in alternativa a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura di concordato preventivo il cui IBAN sarà comunicato a seguito dell'aggiudicazione; l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale del bonifico rilasciato dall'istituto di credito; Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con pronuncia della perdita della cauzione a titolo di multa ed acquisizione in favore della procedura di "Concordato Preventivo n.6/2014"; Le buste sono aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
9. in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra stabilito nell'ipotesi di più offerenti;
10. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa, che dovrà essere conforme a quanto previsto nel presente avviso;
11. il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
12. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'azienda, i beni mobili e gli immobili in essa ricompresi e nello stato in cui si trovano, saranno aggiudicati liberi da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'azienda sarà effettuata a cura del concordato preventivo a seguito di espressa richiesta dell'aggiudicatario che dovrà sostenere le eventuali spese ed onorari dei professionisti relativamente alla liberazione. **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita così come le spese e l'onorario del atto, dovute per la stipula dell'atto notarile necessario per procedere alla cessione dell'azienda in oggetto, saranno a carico dell'aggiudicatario.**
13. Il trasferimento del complesso aziendale in oggetto avverrà, successivamente al versamento del saldo prezzo oltre alle imposte e quant'altro occorrente, a semplice richiesta degli organi della procedura, nei tempi necessari per la predisposizione delle operatività utili all'atto, presso **lo studio notarile che verrà scelto dal liquidatore Giudiziale**, previo richiesta di preventivo di spesa.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- Per le informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e per ogni altro chiarimento rivolgersi:
- al Dott. Alessandro Salvini, Viale Matteotti, 71 - 58100 Grosseto Tel. 0564 22425, fax 0564 21527;
  - l'elaborato peritale, unitamente al presente avviso, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet: "www.astalegale.net", e sul Portale delle Vendite Pubbliche al sito: "pvp.giustizia.it", almeno 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Grosseto, 20 dicembre 2024

Il liquidatore Giudiziale  
Dott. Alessandro Salvini

