

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE FALLIMENTARE - FALLIMENTO 39/2021

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA
QUARTO TENTATIVO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Davide Marchi curatore fallimentare della procedura in epigrafe

AVVISA

che il giorno **14 Marzo 2025 alle ore 12.00** presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto (I.V.G.) Via Liri n.10, Grosseto, si darà luogo allo svolgimento della gara di vendita senza incanto dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

..*

LOTTO UNICO

Nel comune di Orbetello, via Trieste snc, la piena proprietà dei seguenti beni:

A) Appartamento della superficie commerciale di 106,23 mq. Detto appartamento cui si accede direttamente dalla viabilità comune è composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni di cui uno senza finestre e due disimpegni oltre giardino ad uso privato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale: foglio 90 particella 2213 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: via trieste snc.

B) Garage singolo, della superficie commerciale di 24,60 mq, individuato nelle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio con la sigla G/10, collegato internamente all'appartamento di cui al corpo A medesimo lotto. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale: foglio 90 particella 2213 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 11, consistenza 20 mq, rendita 206,58 Euro, piano: terra.

C) posto auto scoperto, della superficie commerciale di 18,00 mq, identificazione catastale: foglio 90 particella 2213 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 45,55 Euro, piano: t.

Possesso

L'immobile risulta occupato da terzo soggetto privo di titolo e in data 24/12/2024 il Giudice Delegato ha emesso il provvedimento di liberazione dello stesso.

SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

In perizia sono riportati i titoli edilizi in forza del quale il fabbricato è stato edificato.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

CONFORMITÀ CATASTALE:

- Diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

- Cambio di destinazione d'uso del garage (sub.29) in camera;
- Realizzazione di annesso in legno all'interno del resede in assenza dei necessari permessi edilizi;
- Realizzazione di pergolato lato nord antistante l'ingresso all'appartamento.

Per approfondimenti si rinvia alla perizia di stima.

VINCOLI CHE RESTERANNO SULL'IMMOBILE

- servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 11/07/2017 a firma di notaio Riccardo Menchetti ai nn. 26493/7535 di repertorio, trascritta il 24/07/2014 a Grosseto ai nn. 5945, a favore di Enel Distribuzione Spa derivante da scrittura privata autenticata, servitù inamovibile di elettrodotto di linee di media tensione connesse alla cabina elettrica e di passaggio per consentire l'accesso e la manutenzione della stessa;
- atto unilaterale, stipulata il 12/12/2007 a firma di segretario generale del comune di Orbetello ai nn. 4570 di repertorio, trascritta il 11/01/2008 a Grosseto ai nn. 459, a favore di Comune di Orbetello, derivante da Convenzione edilizia;
- regolamento di condominio e super condominio, stipulata il 08/08/2017.

PREZZO BASE

€ 158.950,00 (centocinquantottonovecentocinquanta/00), oltre imposte di legge. In caso di gara tra gli offerenti le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

CONDIZIONI DI VENDITA

La descrizione dell'immobile, la sua collocazione e destinazione d'uso, la provenienza, lo stato di conservazione, la situazione urbanistica, i titoli abilitativi richiesti ed ogni altra informazione sono meglio specificati nella perizia redatta dal Geom. Giuseppe Giammattei di Lucca agli atti della procedura fallimentare. La perizia ed i relativi allegati sono consultabili sul portale

<https://pvp.giustizia.it>, sui siti www.fallcoaste.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivgpisa.it, www.ivgpisalivornogrosseto.com La presentazione dell'offerta costituirà da parte dell'offerente espresso riconoscimento della conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene oggetto della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente e per quello precedente la vendita), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella perizia di stima, non potranno dare luogo a nessun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di tale alea nella determinazione del valore dei beni.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) L'offerta di acquisto cartacea, che costituisce a tutti gli effetti proposta di acquisto ferma e irrevocabile, dovrà essere presentata entro e non oltre **le ore 12.00 del giorno 13 Marzo 2025** in busta chiusa riportante all'esterno la dicitura "Fallimento 39/2021", presso l'ufficio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto, Via Liri n.10 (tel. 388/07630499). L'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità, i seguenti elementi:

- marca da bollo da Euro 16,00;
- l'indicazione della procedura: Fallimento 39/2021– Tribunale di Lucca;
- il numero del lotto per il quale è presentata;
- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico, mail e pec del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelate;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente. Qualora l'offerente fosse una persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati

della società rappresentata nonché fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata;

- l'offerta può essere sottoscritta unicamente dall'offerente, da tutti gli offerenti se sono più di uno (o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale (cioè avvocato) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- dichiarazione espressa di accettazione degli immobili costituenti il lotto posto in vendita come visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di aver preso visione della perizia e del presente avviso di vendita;
- prezzo offerto per l'acquisto per un importo non inferiore a quello base, indicato a corpo, oltre ad imposte di legge e spese di trasferimento;
- assegno circolare intestato a "Fallimento Il LECCIO S.p.A." pari al 10% del prezzo proposto dall'acquirente, a titolo di cauzione, da imputare in conto prezzo in caso di accettazione dell'offerta, e che sarà incamerato a titolo di penale in caso di successivo mancato versamento del saldo prezzo entro il termine previsto o di rinuncia all'acquisto; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace;
- l'assunzione dell'obbligo di pagare contestualmente alla stipula gli oneri professionali e le spese fiscali dell'atto di trasferimento.

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere redatte mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "invia offerta" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.fallcoaste.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. Il tutto entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 13 Marzo 2025**. L'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente).

Nella pagina web iniziale Modulo 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.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- 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 del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e relativi allegati;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- l'impegno al saldo prezzo **entro 90 giorni** dalla aggiudicazione definitiva ex art. 108 LF;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario, e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente **dell'Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. (B.P.M. - IBAN: IT74L 05034 14011 0000 0000 8108)** con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto unico", con data di valuta non successiva al giorno precedente l'asta.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Si evidenzia che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari, e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che, unitamente alla cauzione, va versato l'importo di Euro 16,00 per la marca da bollo virtuale, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte irrevocabili pervenute sia in modo telematico sia cartaceo saranno esaminate e valutate dal curatore Dott. Davide Marchi, presso gli Uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto (I.V.G.) Via Liri 10, Grosseto, nel seguente giorno e orario: **14 Marzo 2025 alle ore 12,00.**

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al curatore fallimentare. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal curatore fallimentare ed inserite dallo stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale www.fallcoaste.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali di accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In caso di pluralità di offerte valide, al termine del loro esame avrà inizio la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta **con rilanci non inferiori ad Euro 2.000,00.**

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al curatore saranno riportati nel portale a cura del medesimo, e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al curatore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (**un minuto**) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. In caso di più offerte concorrenti sullo stesso lotto e mancanza di rilanci, a parità di prezzo verrà considerata migliore la prima offerta presentata in ordine cronologico.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del **saldo prezzo** all'atto definitivo di trasferimento a suo favore, da effettuarsi **entro novanta giorni dall'aggiudicazione** definitiva a cura dello studio notarile incaricato dalla procedura; la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli avverrà ai sensi dell'art. 108 comma 2 l.fall., con spese a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non provveda, per qualsiasi motivo, nel termine previsto al pagamento del saldo prezzo, la somma versata a titolo di deposito cauzionale sarà incamerata e si provvederà con l'esperimento di una nuova procedura competitiva che si terrà sempre sulla base delle condizioni di vendita di cui al presente avviso.

Le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, nonché tutte le altre spese accessorie saranno a carico dell'acquirente, compresi gli onorari dello studio notarile e gli onorari ed il compenso per l'IVG di Grosseto soggetto delegato alla vendita per la presente procedura; essi saranno corrisposti direttamente dall'aggiudicatario contestualmente alla stipula dell'atto.

Il presente avviso, in ogni caso, non costituisce proposta irrevocabile né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D.Lgs. 58/1998, né impegna in alcun modo il Curatore Fallimentare a contrarre con gli offerenti.

Ulteriori informazioni potranno essere assunte gratuitamente dai siti www.fallcoaste.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivgpisa.com, www.pisalivornogrosseto.com compresa la perizia di stima dell'immobile e relativi allegati, o facendone richiesta all'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto attraverso i seguenti contatti: ivggrosseto@astagiudiziaria.it – tel. 342/6598791, con il quale sarà possibile anche concordare una visita agli immobili.

Grosseto, 10 Gennaio 2025

Il Curatore Fallimentare – Dott. Davide Marchi

