

COMUNICAZIONE DEL CORRETTO IBAN DI CONTO CORRENTE**SU CUI EFFETTUARE LE CAUZIONE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA DI VENDITA**

SI COMUNICA CHE PER UN REFUSO DI STAMPA È STATO INDICATO NEL PEDISSEQUO AVVISO DI VENDITA UN DATO **IBAN ERRATO**.

SI INDICA ALL'UTENZA CHE **L'IBAN CORRETTO** PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE UTILE ALLA PARTECIPAZIONE DELLA GARA DI VENDITA È IL SEGUENTE:

IT18F0867314201000000921015

TUTTO IL RESTO INDICATO IN AVVISO DI VENDITA RIMANE INVARIATO.

GRAZIE.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

FALLIMENTO 11/2020

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE FALLIMENTARE: rag. Silvio Mantiglioni

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

AVVISO DI VENDITA AL I ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **ragioniere Silvio Mantiglioni**, con studio in Grosseto, via Senegal n. 83, nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusta sentenza del 14 maggio 2020 emessa dal tribunale di Grosseto, è stato dichiarato il fallimento della società *"Immobiliare Sant'Egidio s.r.l."* e nominato giudice delegato al fallimento la dott.ssa Claudia Frosini;
- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nei comuni di Magliano in Toscana (Gr) e Grosseto. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall'esperto stimatore del fallimento, ing. Paolo Grandinetti, datata 9 luglio 2024, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Grosseto ed alla quale, per quanto qui non menzionato si fa espresso 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 **sincrona mista**;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- dott. Alessandro Caselli - dott. Andrea Petreni
- e-mail: visite@itasset.it - andrea@itasset.it
- mobile: 349.5790550 - 339.5274210

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

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

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Venerdì 21 febbraio 2025 ore 12:00

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato ITAsset Advisory Services sita in Grosseto, via Siria n. 36 (piano terreno), per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale gestore della vendita www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

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

S T A B I L I S C E

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

¹**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. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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.it. 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 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 17:30 del giorno mercoledì 19 febbraio 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.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 della procedura concorsuale.

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:** IT18F086731421000000921015

➤ **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Fall. 11/2020 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.**

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

L'offerta di acquisto cartacea dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti mediante deposito di offerta in busta chiusa presso l'ausiliario ITAsset Advisory Services, in Grosseto, via Siria n. 36 (piano terreno), nel giorno di **mercoledì 19 febbraio 2025, dalle ore 15:30 alle ore 17:30.**

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 349.5790550 / 339.5274210 - visite@itasset.it / andrea@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 17:30 del giorno mercoledì 19 febbraio 2025.**

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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

"Tribunale di Grosseto - Fallimento n. 11/2020 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita 21/02/2025"

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

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

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO 1 - uu.ii. n. 1) e n. 4) della perizia.

Diritto di piena proprietà su **abitazione di tipo civile** (u.i. n. 1 della perizia) posta al piano primo di più ampio fabbricato sito in **Magliano in Toscana (GR), frazione**



Montiano, via delle Case Nuove, snc. L'accesso, indipendente, avviene dal porticato esclusivo (7,74 mq) con ingresso dal fronte Est; l'immobile comprende una zona giorno con angolo cottura (17,37 mq), dunque un disimpegno (2,67 mq) da cui si accede al bagno (4,06 mq) e alla camera (13,97 mq); completa la proprietà una pertinenza scoperta, stretta e lunga, sul fianco Est del fabbricato (9,32 mq). Il tutto per una superficie commerciale pari a 48,32 mq. L'immobile, recentemente ristrutturato, è stato realizzato con struttura in c.a., ha pavimenti in ceramica, pareti intonacate, infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; l'impianto di condizionamento (riscaldamento/raffrescamento) è realizzato con due split alimentati da una pompa di calore dual posta lungo il porticato; la produzione



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

di acqua calda sanitaria è realizzata con un boiler elettrico posto in bagno. La consistenza è corredata da un posto auto scoperto (u.i. n. 4 della perizia) di dimensioni standard (2,5m x 5m) situato nel parcheggio condominiale a valle dell'edificio, il cui accesso è regolato con una sbarra automatica a sollevamento elettrico.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Magliano in Toscana, al:

- Foglio n° 30, Particella n° 226, Subalterno n° 20, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 €.
- Foglio n° 30, Particella n° 343, Subalterno n° 1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita 24,17 €.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie e titoli abilitativi:

P.E. 1090/1980, Concessione edilizia del 26/04/1980;

P.E. 2192/1989, Concessione edilizia del 29/09/1989;

P.E. 7492/2007, D.I.A. del 14/05/2007

P.E. 7551/2007, Permesso di costruire del 10/10/2007

P.E. 7576/2007, D.I.A. del 11/07/2007

P.E. 7656/2007, D.I.A. del 07/09/2007

P.E. 7816/2008, D.I.A. del 27/02/2008

P.E. 8179/2009, Permesso di costruire del 18/05/2009 per variante al P.d.C. n°7551

P.E. 8354/2009, D.I.A. del 23/09/2009

P.E. 8366/2009, Accertamento di conformità in sanatoria rilasciato in data 16/12/2009

P.E. 8581/2010, D.I.A. del 10/05/2010

Rilascio abitabilità in data 30/06/2010

Dal rilievo sono emerse lievi imprecisioni planimetriche, sanabili con una cosiddetta "Cila tardiva" ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6, previa corresponsione di una sanzione.



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, corredata da allegati, 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 da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica

Il compendio immobiliare risulta classificato nella classe energetica "D" come da attestato di prestazione energetica del 12/07/2023.

Prezzo base di vendita euro 78.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 5.000,00

D E T E R M I N A

LOTTO 2 - uu.ii. n. 2) e n. 5) della perizia.

Diritto di piena proprietà su **abitazione di tipo civile** (u.i. n. 2 della perizia) posta al piano terreno di più ampio fabbricato sito in **Magliano in Toscana (GR), frazione**

Montiano, via delle Case Nuove, snc. L'accesso, indipendente, avviene dal portico esclusivo posto sul fronte Sud (16,16 mq); l'immobile comprende una zona giorno con angolo cottura (25,86 mq), un bagno (4,77 mq) ed una camera (15,80 mq). Completa la proprietà una pertinenza scoperta (18,75 mq). Il tutto per una superficie commerciale pari a 62,74 mq. L'immobile, recentemente ristrutturato, è stato realizzato con struttura in c.a., ha pavimenti in cotto, pareti intonacate, infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; l'impianto di condizionamento (riscaldamento/raffrescamento) è realizzato con





Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

due split alimentati da una pompa di calore dual posta lungo il porticato; la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un boiler elettrico posto in bagno. La consistenza è corredata da un posto auto scoperto (u.i. n. 5 della perizia) di dimensioni standard (2,5m x 5m) situato nel parcheggio condominiale a valle dell'edificio, il cui accesso è regolato con una sbarra automatica a sollevamento elettrico.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Magliano in Toscana al:

- Foglio n° 30, Particella n° 226, Subalterno n° 17, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 €;
- Foglio n° 30, Particella n° 343, Subalterno n° 4, cat. C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita 24,17 €.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie e titoli abilitativi:

P.E. 1090/1980, Concessione edilizia del 26/04/1980;

P.E. 2192/1989, Concessione edilizia del 29/09/1989;

P.E. 7492/2007, D.I.A. del 14/05/2007

P.E. 7551/2007, Permesso di costruire del 10/10/2007

P.E. 7576/2007, D.I.A. del 11/07/2007

P.E. 7656/2007, D.I.A. del 07/09/2007

P.E. 7816/2008, D.I.A. del 27/02/2008

P.E. 8179/2009, Permesso di costruire del 18/05/2009 per variante al P.d.C. n°7551

P.E. 8354/2009, D.I.A. del 23/09/2009

P.E. 8366/2009, Accertamento di conformità in sanatoria rilasciato in data 16/12/2009

P.E. 8581/2010, D.I.A. del 10/05/2010

Rilascio abitabilità in data 30/06/2010

P.E. 9214/2012 _ S.C.I.A. del 16/03/2012

Dal rilievo sono emerse lievi imprecisioni planimetriche, sanabili con una cosiddetta "Cila tardiva" ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6, previa corresponsione di una sanzione. Inoltre, come visibile in planimetria, l'angolo cottura è più profondo rispetto allo



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

stato concessionato: il volume “abusivo” (5mc) è stato ottenuto occupando lo spazio controterra compreso tra il sub.17 ed il sub. È dirimente verificare con il comune di Magliano in Toscana se tale volume è sanabile: in tal caso, il potenziale acquirente dovrebbe far ricorso ad un accertamento di conformità in sanatoria con il Comune di Magliano in Toscana, ai sensi della L.R. 65/2014, art. 209, ed una sanatoria al genio Civile per le opere strutturali realizzate senza il relativo deposito, ambedue con il pagamento delle relative sanzioni.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d’identificazione e di stima a firma dell’esperto stimatore, corredata da allegati, 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 da persone. L’onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell’aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica

Il compendio immobiliare risulta classificato nella classe energetica “D” come da attestato di prestazione energetica del 12/07/2023.

Prezzo base di vendita euro 91.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 5.000,00

LOTTO 3 – u.i. n. 3) della perizia.

Diritto di piena proprietà su **abitazione di tipo civile** (u.i. n. 3 della perizia) posta al piano terreno di più ampio fabbricato sito in **Magliano in Toscana (GR), frazione**

Montiano, via delle Case Nuove, snc. L’accesso, indipendente, avviene dal portico





Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

esclusivo posto sul fronte Sud (5,34 mq); l'immobile comprende una zona giorno con angolo cottura (12,74 mq), un disimpegno (1,21 mq) che permette l'accesso al bagno (3,86 mq) ed una camera (10,96 mq). Completa la proprietà una pertinenza scoperta a Sud (5,77 mq) ed una a Nord (6,82 mq). Il tutto per una superficie commerciale pari a 36,93 mq. L'immobile, recentemente ristrutturato, è stato realizzato con struttura in c.a., ha pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; l'impianto di condizionamento (riscaldamento/raffrescamento) è realizzato con due split alimentati da una pompa di calore dual posta lungo il porticato; la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un boiler elettrico posto in bagno.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Magliano in Toscana al Foglio n°30, Particella n° 226, Subalterno n° 19, cat. A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 €.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie e titoli abilitativi:

P.E. 1090/1980, Concessione edilizia del 26/04/1980;

P.E. 2192/1989, Concessione edilizia del 29/09/1989;

P.E. 7492/2007, D.I.A. del 14/05/2007

P.E. 7551/2007, Permesso di costruire del 10/10/2007

P.E. 7576/2007, D.I.A. del 11/07/2007

P.E. 7656/2007, D.I.A. del 07/09/2007

P.E. 7816/2008, D.I.A. del 27/02/2008

P.E. 8179/2009, Permesso di costruire del 18/05/2009 per variante al P.d.C. n°7551

P.E. 8354/2009, D.I.A. del 23/09/2009

P.E. 8366/2009, Accertamento di conformità in sanatoria rilasciato in data 16/12/2009

P.E. 8581/2010, D.I.A. del 10/05/2010.

Dal rilievo sono emerse lievi imprecisioni planimetriche, sanabili con una cosiddetta "Cila tardiva" ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6, previa corresponsione di una sanzione.



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, corredata da allegati, 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 da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica

Il compendio immobiliare risulta classificato nella classe energetica "D" come da attestato di prestazione energetica del 12/07/2023.

Prezzo base di vendita euro 56.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 5.000,00

LOTTO 4 - u.i. n. 8) della perizia.

Diritto di piena proprietà su **abitazione di tipo popolare** (u.i. n. 8 della perizia) posta al piano secondo di più ampio fabbricato sito in **Grosseto, viale della Pace n. 10**. L'accesso all'immobile avviene da vano scala condominiale dotato di



ascensore; l'ingresso è direttamente sulla zona giorno, dotata di angolo cottura (15,21 mq), da cui si passa alla camera (10,80 mq) con bagno privato (4,22 mq); completa la proprietà una piccola terrazza esposta a Nord (4,27 mq). Il tutto per una superficie commerciale pari a 37,66 mq. Il fabbricato, recentemente ristrutturato, ha una struttura in c.a., ha pavimenti in parquet (sala e camera) ed in ceramica (bagno ed angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate, infissi in PVC con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; l'impianto di



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

condizionamento (riscaldamento/raffrescamento) è realizzato con due split alimentati da una pompa di calore dual posta nella terrazza; la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un boiler elettrico posto in bagno.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Grosseto al Foglio n° 89, Particella n° 1618, Subalterno n° 44, cat. A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 79,53 €.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie e titoli abilitativi:

P.E. 08/178 per frazionamento di un immobile senza opere strutturali;

P.E. 08/215 per ristrutturazione di un immobile senza opere strutturali;

P.E. 08/951 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso;

P.E. 08/2557 variante alla P.E. 08/951 con rilascio P.d.C. n°129/2009.

Dal rilievo sono emerse difformità interne, facilmente sanabili con una cosiddetta "Cila tardiva" ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6, previa corresponsione di una sanzione. Difatti, nello stato legittimato, così come nella planimetria catastale, non esisteva la separazione tra zona giorno e camera, trattandosi di un unico locale (monolocale) dotato di servizio igienico.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, corredata da allegati, 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 da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell'aggiudicatario.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Attestazione di prestazione energetica

Il compendio immobiliare risulta classificato nella classe energetica "C" come da attestato di prestazione energetica del 11/07/2023.

Prezzo base di vendita euro 61.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 5.000,00

LOTTO 5 - u.i. n. 9) della perizia.

Diritto di piena proprietà su **lastrico solare** (u.i. n. 9 della perizia) posto in **Grosseto, viale della Pace, snc**, privo di ingresso diretto; l'unico accesso possibile è dal fronte strada, con una scala portatile. Il lastrico costituisce, di fatto,



la copertura dell'immobile al piano terra (che ospita un'attività commerciale) ed ha una superficie complessiva pari a 60,41 mq. Tale copertura è stretta tra due corpi di fabbrica piuttosto alti sui fronti Est ed Ovest ed è invece libero sui fronti Sud (viale della Pace) e Nord (corte interna). La superficie commerciale risulta pari a 12,81 mq.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Grosseto al Foglio n° 89, Particella n° 1618, Subalterno n° 41, cat. F/5, consistenza 56mq.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie e titoli abilitativi:

P.E. 08/178 per frazionamento di un immobile senza opere strutturali;

P.E. 08/215 per ristrutturazione di un immobile senza opere strutturali;

P.E. 08/951 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso;

P.E. 08/2557 variante alla P.E. 08/951 con rilascio P.d.C. n°129/2009

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, corredata da allegati, 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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 17.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 1.000,00

LOTTO 6 - u.i. n. 10) della perizia.

Diritto per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà su **area urbana** (u.i. n. 6 della perizia) posta in **Grosseto, via dell'Azzurrite, snc**.

L'immobile è inserito in un'area a verde attrezzato ed ha una forma triangolare, di dimensioni pari a 69 mq; ha il fondo trattato a prato, con alcuni alberi ed arbusti piantati recentemente e fa parte di un'area a verde attrezzata di maggiori dimensioni, complessivamente circondata da una siepe verso i fronti di Via dell'Oro (Nord-Est) e Via Uranio (Sud-Est). Il terreno, privo di qualsivoglia recinzione, è limitrofo ed in continuità con altre particelle confinanti.



Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2157, Subalterno n° 8, cat. F/1, consistenza 69mq.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Non risultano pratiche edilizie riferibili ai lotti in oggetto.

Dalle verifiche catastali effettuate mediante sovrapposizione dei rispettivi elaborati, si segnala che tale bene è sovrapponibile catastalmente con il terreno di cui alla particella 2158 come risulta dalla sovrapposizione della particella catastale 2157 con le particelle 2158 e 2159. In seguito all'intervento residenziale realizzato in via dell'Azzurrite, è stato costituito pertanto il subalterno 8, pertinenziale rispetto al fabbricato stesso, e rimasto censito come



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

“Area Urbana” senza però che siano stati svolti gli opportuni aggiornamenti catastali sulla corrispondente particella 2158 censita al foglio 85 del N.C.T. del Comune di Grosseto.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d’identificazione e di stima a firma dell’esperto stimatore, corredata da allegati, 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 da persone. L’onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell’aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 3.000,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00

LOTTO 7 - u.i. n. 11) della perizia.

Diritto per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà su **area urbana** (u.i. n. 11 della perizia) posta in **Grosseto, via dell’Azzurrite, snc**.

L’immobile comprende aree limitrofe tra loro, per la maggior parte costituenti il marciapiede e la strada di carrabile, in minima parte interne alla pertinenza del fabbricato residenziale insistente nella medesima particella ed in parte residuale all’area di trasformazione “TRprg04A, Verdemaremma”.



Dati catastali

L’immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2157, Subalterno n° 9, cat. F/1, consistenza 269mq.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Non risultano pratiche edilizie riferibili ai lotti in oggetto.

Dalle verifiche catastali effettuate mediante sovrapposizione dei rispettivi elaborati si segnala che tale bene è sovrapponibile catastalmente con il terreno di cui alla particella 2159 come risulta dalla sovrapposizione della particella catastale 2157 con le particelle 2158 e 2159. In seguito all'intervento residenziale realizzato in via dell'Azzurrite, è stato costituito pertanto il subalterno 9, pertinenziale rispetto al fabbricato stesso, e rimasto censito come "Area Urbana" senza però che siano stati svolti gli opportuni aggiornamenti catastali sulla corrispondente particella 2159 censita al foglio 85 del N.C.T. del Comune di Grosseto.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, corredata da allegati, 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 da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 10.500,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00

LOTTO 8 - u.i. n. 12) della perizia.

Diritto di piena proprietà su **terreno** (u.i. n. 12 della perizia) posto in **Grosseto, via dell'Azzurrite, snc**. L'immobile è un terreno inserito in un'area destinata a parcheggio pertinenziale e, di fatto, comprende la strada di accesso al



compendio residenziale che serve; ha una forma rettangolare, dimensioni pari a 300 mq, con



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

fondo asfaltato, non ha recinzioni, se non quella di limitazione con la Particella 2155, prospiciente ad esso.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.T. del comune di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2156, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,03 Ha, reddito dominicale 2,01€, reddito agrario 1,39€.

Destinazione urbanistica

Non risultano pratiche edilizie riferibili ai lotti in oggetto.

L'immobile stesso fa parte di un'area destinata a parcheggio (pertinenziale) all'interno dell'UTOE di Grosseto.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, corredata da allegati, 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 da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 400,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 100,00



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 9 – u.i. n. 13) della perizia.

Diritto di piena proprietà su **terreno** (u.i. n. 13 della perizia) posto in **Grosseto, via dell’Azzurrite, snc**, costituente un’area a verde attrezzato, di maggiori dimensioni, complessivamente circondata da una siepe verso i fronti di Via dell’Oro (Nord-Est)



e Via Uranio (Sud-Est); ha una forma trapezoidale, dimensioni pari a 340 mq, il fondo trattato a prato, con alcuni alberi ed arbusti piantati recentemente sulla sua superficie.

Dati catastali

L’immobile risulta censito al N.C.T. del comune di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2329, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,0340 Ha, reddito dominicale 2,28€, reddito agrario 1,69€.

Destinazione urbanistica

Non risultano pratiche edilizie riferibili ai lotti in oggetto.

L’immobile stesso fa parte di un’area destinata a “Verde attrezzato” all’interno dell’UTOE di Grosseto.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d’identificazione e di stima a firma dell’esperto stimatore, corredata da allegati, 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 da persone. L’onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell’aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 400,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 100,00



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO 10 – u.i. n. 14) della perizia.

Diritto per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà su **terreno** (u.i. n. 14 della perizia) posto in **Grosseto, via dell’Azzurrite, snc**, costituente un’area a verde attrezzato, di maggiori dimensioni, complessivamente circondata da una siepe verso i fronti di Via dell’Oro (Nord-Est) e Via Uranio (Sud-Est); ha una forma romboidale, dimensioni pari a 363 mq, con il fondo trattato a prato, con alcuni alberi ed arbusti piantati recentemente sulla sua superficie. Il terreno, privo di qualsivoglia recinzione, è limitrofo ed in continuità con altre particelle.



Dati catastali

L’immobile risulta censito al N.C.T. del comune di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2331, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,363 Ha, reddito dominicale 2,44€, reddito agrario 1,69€.

Destinazione urbanistica

Non risultano pratiche edilizie riferibili ai lotti in oggetto.

L’immobile stesso fa parte di un’area destinata a “Verde attrezzato” all’interno dell’UTOE di Grosseto.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d’identificazione e di stima a firma dell’esperto stimatore, corredata da allegati, 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

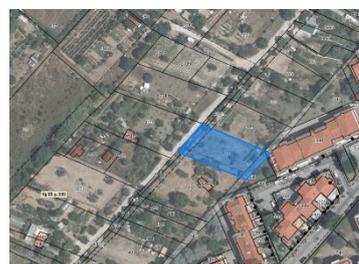
L'immobile risulta libero da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 200,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 50,00

LOTTO 11 - u.i. n. 15) della perizia.

Diritto di piena proprietà su **terreni** (u.i. n. 15 della perizia) posti in **Grosseto, strada di San Polo, snc**, ricadenti in un'area urbana ineditata, caratterizzata dalla presenza di piccoli appezzamenti di terreno destinati all'agricoltura amatoriale e



delimitata da edifici residenziali posti in tessuti urbani consolidati unitari. Il compendio è formato da due terreni adiacenti posti lungo il versante Est della strada di San Polo, una strada bianca che ha l'unica funzione di distribuzione e accesso ai terreni sopra descritti. L'appezzamento ha una forma di parallelogrammo, con dimensioni complessive pari a 987 mq; il fondo è incolto e sulla sua superficie vi sono alcuni olivi ed altre tipologie di arbusti divaria natura. Sul fronte Est ospita una piccola baracca in lamiera, di cui non è stato possibile reperire il relativo titolo e dunque, allo stato, da demolire (per la documentazione. L'immobile è dotato di una recinzione ed una siepe che corrono lungo i fronti Nord-Ovest e Sud-Est, nonché di un cancello in ferro per l'ingresso sul fronte Nord-Ovest, dalla strada di San Polo, mentre non ha confini demarcati verso i terreni confinanti, sui fronti Sud-ovest e Nord-Est.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al N.C.T. del comune di Grosseto al:

- Foglio n° 85, Particella n° 408, classamento seminativo, classe 1, consistenza 0,0920, reddito dominicale 5,94€, reddito agrario 5,23€;
- Foglio n° 85, Particella n° 417, classamento seminativo arborato, classe 1, consistenza 0,0067, reddito dominicale 0,45€, reddito agrario 0,31€.

Destinazione urbanistica



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Non risultano pratiche edilizie riferibili ai lotti in oggetto.

I due terreni fanno parte di un'area di trasformazione denominata "Tr15A, Traversa Via Aurelia", di cui si rimanda alla relativa scheda presente in perizia per le informazioni di dettaglio e con l'indicazione puntuale delle pericolosità e dei rischi connessi per le opportune valutazioni. L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ad eccezione di un uso civico individuato all'art. 146, lett. h) dello stesso, non confermato però dal Comune di Grosseto).

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, corredata da allegati, 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 da persone. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 1.100,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 500,00

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso la sede di ITAsset Advisory Services sita in **Grosseto, via Siria n. 36, piano terreno**.

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 al prezzo base 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;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura, 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 della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- 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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- dichiarazione espressa di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

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;



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- 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;
- 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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 analogia 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).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

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

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **venerdì 21 febbraio 2025** a partire dalle **ore 12:00** per il primo lotto e, a seguire, i successivi lotti, a distanza di 10 minuti uno dall'altro, presso la sede di ITAsset Advisory Services.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste.

Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

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

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

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

Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti.

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

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i requisiti di validità, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro un minuto da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

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

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

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, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

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.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela del fallimento, 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.

La curatela del fallimento a 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 del fallimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

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

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in dodici 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.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 del fallimento 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

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. 19 febbraio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata 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;
- 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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 prestazione energetica, conformità impianti). 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 alla curatela fallimentare 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, in misura fissa percentuale sul valore di aggiudicazione nella misura del 4%, oltre IVA di legge, per ciascun lotto di gara, con un minimo forfettizzato di euro 3.200,00 per le aggiudicazioni superiori ad euro 10.000,00 e di euro 950,00 per le aggiudicazioni inferiori a tale soglia, sempre oltre IVA di legge.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 per gli immobili oggetto 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 ex 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 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.

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., 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 in, via esclusiva, il foro di Grosseto.

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto art. 107/1 ultimo capoverso 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);



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- pubblicazione su 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 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 fallimentare 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 fallimentare².

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, 28 novembre 2024

Il curatore del fallimento

rag. Silvio Mantiglioni

Allegati:

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

² 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.

- 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 per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona, asincrona, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali).

➤ **Art. 1 - definizioni**

1.1 Utente: il soggetto fruitore.

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

1.3 Condizioni generali di vendita: il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente 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 (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 60 secondi di gara; tale metodica, prevenendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 60 secondi, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- 1.9 Aggiudicazione provvisoria:** indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita. 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 l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- 1.11 Prezzo base d'asta:** indica il prezzo di partenza dell'asta, previsto per ciascun lotto.
- 1.12 Sopralluoghi:** saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al quinto giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).
- 1.13 Soggetto specializzato:** con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l. all'uopo autorizzato dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): dettagliata repertazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico/legali inerenti

la comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria; informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; 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; fornitura di spazi fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

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

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 o visionare gli immobili.

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 on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

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

prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.

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

Marca da bollo

Euro 16,00

allegato all'avviso di vendita

- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -
OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

TRIBUNALE DI GROSSETO - FALLIMENTO 11/2020
GIUDICE DELEGATO: **dott.ssa Claudia Frosini**
CURATORE DEL FALLIMENTO: **rag. Silvio Mantigioni**

per persona giuridica

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

per persona fisica

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

oppure

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

il quale interviene per persona da nominare¹ ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

il quale interviene in qualità di procuratore di:

persona giuridica

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

persona fisica

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

stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale *ex* legge 151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni² indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del coniuge _____

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

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

PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la gara di vendita che si terrà il giorno _____ alle ore _____
per il **lotto numero**³ _____.

OFFRE

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

DICHIARA

- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura concorsuale, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e-mail _____ e di voler essere contattato al numero telefonico _____, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del curatore del fallimento (con le modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo assegni circolari,

³ Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.

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

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

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

ALLEGATI

(necessari ai fini dell'offerta)

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

_____ (_____/oo)

_____ (_____/oo)

_____ (_____/oo)

intestato/i a *"Fallimento Immobiliare S. Egidio srl"* per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**⁵;

(se l'offerente è *persona fisica*)⁶

2. 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 dicitura *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*;
3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);

(se l'offerente è *persona giuridica*)⁷

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

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

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

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

5. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa dicitura “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 15 giorni) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo _____ data ____/____/_____.

Firma
(leggibile e per esteso)

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

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

*È ammesso l'acquisto a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà essere la società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione sull'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.*