

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO
SEZIONE FALLIMENTARE – G.D. DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI
FALL.TO N. 17/2022
CURATORE: COLLANTONI PELIO FEDERICO

III° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

**SENZA INCANTO – COMPETITIVA CON MODALITA' TELEMATICA
ASINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Collantoni Pelio Federico con studio in Grosseto quale Curatore del Fallimento sopra indicato, visto l'Art. 182 L.F. ed il richiamo agli Artt. da 105 a 108 ter L.F.,

AVVISA

che il giorno **10/4/2025** ore 17:00 dinnanzi al sottoscritto curatore fallimentare, nei locali dell'I.V.G. di Grosseto, Via Liri n.10, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica asincrona mista con contestuale apertura delle buste, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO (indicati in perizia lotto 4 e 5 riuniti in un unico lotto)

Piena proprietà (1/1) di magazzino sito in Follonica (GR) Via dell'Agricoltura snc.

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicate n.2 (due) unità immobiliari (lotto 4 e 5 della perizia di stima) sorge all'interno di un' area commerciale – artigianale a circa 2 km. dal mare; nell'area sono presenti attività commerciali, artigianali e marginalmente attività produttive, la zona è compresa tra la SS1 Aurelia a nord la SP106 a sud. L'architettura del fabbricato è quella tipica del capannone ad uso industriale disposto su due piani fuori terra (piano terreno e primo).

Alle unità immobiliari si accede attraverso ingresso pedonale e carrabile, a mezzo di resede esterna che circonda il fabbricato, in parte ad uso privato, in parte ad uso comune come spazi di manovra, parcheggio e area carico e scarico.

Le unità immobiliari sono censite all'Ufficio Provinciale Grosseto Territorio così come di seguito specificato:

LOTTO 4: Foglio 20. Part.1961, sub.11 – Cat. C/2, rendita 357,90, proprietà 1/1

LOTTO 5: Foglio 20, Part.1961, sub.12 – Cat. C/2, rendita 253,06, proprietà 1/1

Dal punto di vista catastale e urbanistico, esaminando la planimetria catastale depositata agli atti e gli elaborati grafici costituenti il permesso di costruire numero 761/07 del 13/09/2007 e variante n.84208 del 17/10/2008, sono riscontrabili delle difformità interne sia nella distribuzione dei locali che nel posizionamento di alcune porte di accesso agli stessi.

L'altra difformità rilevata rispetto alla planimetria catastale è che tra le due unità immobiliari è stata realizzata una porta sul muro di confine tra le due unità che adesso risultano fra loro collegate internamente.

Difformità che riguardando appunto solo opere interne, sono comunque regolarizzabili a livello edilizio con una CILA in sanatoria e catastalmente con una variazione della planimetria attualmente depositata agli atti.

Si precisa che sarà onere dell'acquirente la sanatoria nei termini di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta giuridicamente libero, di fatto occupato da soggetti privi di titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base di Euro 96.287,36 (novantaseimiladuecentottantasette/36)

In caso di apertura di gara si prevede un rilancio minimo di Euro 2.000,00 (duemila/00)

I beni in vendita sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Alessandro Marri

consultabile sui siti www.astagiudiziaria.com, www.pvp.giustizia.it, www.fallcoaste.it, www.ivgpisa@com.

COME SI PRESENTA L'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno:

a) essere presentate, a partire dal giorno **17/2/2024 ore 10:00 fino al giorno 4/4/2025 ore 12.00** in modalità telematica, a seguito di registrazione al sistema, come da istruzioni reperibili sui siti www.pvp.giustizia.it, www.astagiudiziaria.com e www.fallcoaste.it, ovvero in modalità cartacea con deposito offerta di partecipazione presso l'ufficio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto, Via Liri n.10;

b) indicare, a pena di inefficacia, il prezzo che dovrà essere pari al prezzo come sopra stabilito. Le offerte non saranno efficaci e non saranno recepite dal sistema se pervenute oltre il termine stabilito.

L'offerta inoltre sarà valida solo se accompagnata dal deposito della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo base d'asta, effettuato così disciplinato dalla procedura informatica. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c

PER LE OFFERTE DEPOSITATE IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, **entro le 12:00 del quinto giorno precedente alla gara e quindi entro il venerdì 4 Aprile 2025; le offerte dovranno essere depositate presso l'ufficio I.V.G. in Via Liri n.10 – Grosseto**, in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato (Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.) ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta. se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
- il certificato/una visura camerale aggiornata (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica, nonché una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni, salvo quanto indicato successivamente;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché

dell'ordinanza di vendita.

- dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti.
- un assegno circolare non trasferibile intestato a “proc. fallimentare n.”, seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta, come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi all'udienza fissata per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.

L'importo degli oneri tributari, in via provvisoria e salvo conguaglio, sarà indicato all'aggiudicatario dopo il versamento del saldo prezzo, ed essi dovranno essere versati entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla loro comunicazione.

L'importo del prezzo di aggiudicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a “proc. fallimentare n.”, seguito dal numero della procedura ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di cui sarà comunicato l'IBAN da parte del professionista delegato e la cui ricevuta dovrà essere consegnata al professionista stesso.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista delegato darà immediato avviso al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto ex art. 587 c.p.c.;

All'offerente che non risulti aggiudicatario sarà restituita la cauzione.

L'offerente la cui proposta viene accolta, ovvero il miglior offerente in caso di gara, diverrà **aggiudicatario provvisorio**.

Qualora non pervenga al Commissario e liquidatore giudiziale, ai sensi dell'art. 107 comma 4 LF, un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al prezzo offerto maggiorato del 10% nei 10 giorni successivi, **l'aggiudicazione provvisoria diverrà definitiva**. Se, viceversa, vi saranno offerte migliorative non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione, il Commissario e liquidatore giudiziale provvederà a pubblicare sui siti sopra richiamati un nuovo invito ad offrire per asta telematica aperto ai precedenti partecipanti e ai nuovi offerenti stabilendo il prezzo base pari all'offerta più alta precedentemente pervenuta. Nel caso in cui i precedenti concorrenti, verificata l'esistenza dell'offerta migliorativa, vogliano procedere ad ulteriore offerta, saranno tenuti ad integrare la precedente cauzione.

Il Commissario e liquidatore giudiziale può sempre esercitare la propria discrezionalità di sospendere la vendita e di riaprire la gara oppure continuare il procedimento.

Il Giudice Delegato ha sempre la facoltà di esercitare i poteri previsti dall'Art 108 Legge Fallimentare.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine di 30 giorni, indicare il notaio designato, a spese dell'aggiudicatario, per la stipula del decreto di trasferimento ed entro il termine di 90 giorni, addivenire alla vendita definitiva.

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di avvalersi di finanziamenti ipotecari per il pagamento del prezzo in caso di aggiudicazione della vendita stessa. A tal fine i soggetti interessati potranno rivolgersi anche alle banche riportate nell'elenco pubblicato sul sito internet del Tribunale di Pisa (<http://www.tribunale.pisa.it>) nella sezione “Vendite Giudiziarie”, **con indicazione, ove disponibile, degli uffici referenti e dei relativi recapiti internet**.

La vendita sarà gestita dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto e si svolgerà telematicamente sul portale www.fallcoaste.it , con contestuale apertura delle buste secondo le seguenti modalità:

A) Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione cartacea presso l'ufficio I.V.G. di Grosseto, dinanzi all'incaricato dell'I.V.G. e al sottoscritto Curatore presso la sede I.V.G. Via Liri 10, Grosseto;

B) Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione telematica mediante il collegamento web al portale del gestore www.fallcoaste.it

Il giorno della gara il 10/4/2025 saranno aperte le buste cartacee alle ore 16:00 presso la sede I.V.G. Via Liri 10, Grosseto e la eventuale gara sarà effettuata con rilanci successivi, Nel caso in cui pervengano rilanci poco prima del termine previsto di scadenza per la proposizione degli stessi, il sistema provvede a prolungare la gara per il tempo prestabilito di 1 minuto dall'ultimo rilancio al fine di garantire la massima concorrenza.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita, fermo il disposto dell'art. 2922 C.C., nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla L. n.47/85, e/o a vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere e alle disposizioni in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro e conformità alla legge di luoghi.

I beni oggetto di vendita sono meglio e più esattamente descritti in ogni loro parte - ivi compresi i dati catastali e i confini che qui s'intendono integralmente riportati - nella perizia in atti.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico *ex art.* 1336 C.C. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concorsuale o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della firma dell'atto di trasferimento e, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso compreso il pagamento di mediazioni o consulenze.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società e/o ente di altra natura.

Ciò premesso con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara ed accetta le seguenti condizioni di vendita:

- che il bene viene acquisito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle relative autorizzazioni, leggi e regolamenti e che pertanto l'offerente rinuncia, con la presentazione della seguente proposta, a far valere in futuro nei confronti del Fallimento e di tutti gli organi della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine alla identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza di detto bene;

- l'offerente accetta incondizionatamente il bene più sopra descritto, assumendosi ogni rischio relativo alla conformità ed all'effettivo e regolare funzionamento dello stesso;

- l'offerente pertanto non avrà diritto alla riduzione del prezzo e/o al risarcimento del danno e/o risoluzione del contratto di cessione nei confronti del Fallimento, restando quest'ultimo escluso da ogni responsabilità al riguardo;

- con la presentazione della offerta, rinuncia a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del

corrispettivo e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione della vendita nei confronti del Fallimento e dei propri organi, anche nel caso di pretese avanzate a qualsivoglia titolo da terzi;

- l'offerente si impegna a tenere indenne e a manlevare il Fallimento da qualsiasi pretesa di terzi relativa a fatti e/o atti inerente il bene oggetto di vendita e che eventuali interventi che si rendessero necessari per adeguare e rendere conformi alle normative vigenti il bene saranno a esclusivo carico e spese promittente acquirente con esonero totale del Fallimento e dei relativi Organi da qualsiasi garanzia e responsabilità al riguardo;

- consapevole che oltre al prezzo offerto nella presente proposta sono a carico del promittente acquirente tutti gli oneri inerenti il trasferimento dello stesso bene nonché tutti gli oneri fiscali più sotto riportati;

- la presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione incondizionata delle condizioni della vendita.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme del c.p.c. relative all'espropriazione forzata dei beni immobili.

OBBLIGHI E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

a) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata mediante versamento, entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso lo studio del curatore, con avvertimento che in mancanza, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e a trattenere la caparra, con riserva di pretendere dall'aggiudicatario inadempiente la differenza rispetto al minor prezzo ricavato; La commissione spettante a I.V.G. di Grosseto per l'attività svolta sarà pari all'1,5% sul prezzo di aggiudicazione oltre 22% di iva e sarà corrisposta direttamente dall'aggiudicatario, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione

b) entro il medesimo termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, corrispondere un anticipo delle spese di aggiudicazione e trasferimento (quali compensi e spese borsuali, registrazione, trascrizione, voltura e le altre previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 20% del prezzo di aggiudicazione con le stesse modalità previste per il versamento del saldo prezzo, depositando quindi la contabile presso lo studio del curatore;

c) In caso di aggiudicazione, la curatela e l'aggiudicatario provvederanno a concordare la data del decreto di trasferimento, da tenersi entro 90 giorni dal saldo del prezzo. Tutti gli importi occorrenti - borsuali e compensi - saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Le imposte, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e tutti gli altri oneri derivanti dalla vendita saranno ad esclusivo carico dell'acquirente, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione definitivo. In ogni caso è onere dell'aggiudicatario verificare previamente il regime fiscale cui risulta assoggettata la vendita. In caso di mancato versamento del prezzo nei termini stabiliti, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, come sono a suo completo carico tutti i costi per l'ottenimento di eventuali sanatorie. Per quanto qui non previsto, si applicheranno le vigenti disposizioni di legge.

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine della gara con le seguenti modalità:

- sul sito Ministeriale www.pvp.giustizia.it;

- sui siti internet www.astagiudiziaria.com , www.fallcoaste.it e www.ivgpisa.com .
Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal curatore.

AVVERTENZE AI SENSI DEL D.Lgs. N° 196/2003

Ai sensi dell' Art.13 del D.Lgs N° 196/2003 con il presente avviso si informa che:

- i dati raccolti sono destinati alla necessità di promuovere il bene immobile al fine della presentazione di eventuali offerte;
- il conferimento dei dati è onere dell'offerente per la partecipazione all'asta nonché per gli adempimenti successivi;
- i soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono il Curatore giudiziale, il Comitato dei Creditori ed i concorrenti che partecipano alla vendita;
- soggetto predisposto alla raccolta dei dati è la Procedura Concorsuale.

Grosseto, 6 Febbraio 2025


IL CURATORE
Dott. Collantoni Pelio Federico