



TRIBUNALE DI GROSSETO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Concordato Preventivo n. 25/2015

Il sottoscritto Federico Turbanti, a norma dell'art. 490 c.p.c., ritenuta l'opportunità di procedere mediante asta telematica in modalità sincrona mista, con deposito di offerte telematiche ovvero cartacee e con svolgimento della gara senza incanto attraverso rilanci formulati, nella medesima unità di tempo, rispettivamente sia in via telematica sia comparando innanzi al sottoscritto Liquidatore Giudiziale della procedura,

FISSA

la vendita **SENZA INCANTO**

per il giorno **16/04/2025 alle ore 09:00**. Si precisa che l'apertura delle buste avverrà come segue:

- Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione cartacea presso il Tribunale di Grosseto, alle ore 8:30 in Aula appositamente dedicata, dinanzi al professionista Delegato alla vendita.
- Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione telematica mediante il collegamento web al portale **<https://www.spazioaste.it>** all'orario fissato per la vendita.

In entrambi i casi (offerta cartacea e offerta telematica) la eventuale gara sarà tenuta alle ore **09:00**

FISSA

il termine per il **DEPOSITO DELLE OFFERTE**

per il giorno **11/04/2025 ore 12,30**, ossia entro e non oltre il quinto giorno antecedente la data fissata per l'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì).

DETERMINA

il compendio immobiliare così descritto:

LOTTO n. 1:

Il complesso oggetto di vendita è situato nel Comune di Grosseto, ed è composto da numero 4 immobili posti nel comune di Grosseto in Loc. San Martino, Via Scansanese. Tali beni fanno parte del piano di Lottizzazione Artigianale S.Martino e sono così identificati:

- Fg. 94 p.lla 665, categoria Area Urbana consistente in Mq 1392;
- Fg. 94 p.lla 666, categoria D/8 rendita € 3.102,40;
- Fg. 94 p.lla 577, Area Edificabile superficie ha 00.14.61;
- Fg. 94 p.lla 667, Area Residuale consistente in mq 7;

Fg. 94 p.lla 665, categoria Area Urbana

Il bene è costituito da un lotto edificabile identificato come lotto 1 nel comparto "I" del Piano di lottizzazione Artigianale S. Martino. Il lotto risulta libero da Fabbricati ed attualmente costituisce area pertinenziale dell'attività della Turbanti Commerciale Srl adibita a parcheggio.

La superficie nominale del lotto (secondo pdl) è pari ad euro 1400, di cui mq 700 copribili (rapporto Rc = 50%).

Fg. 94 p.lla 666, categoria D/8 rendita € 3.102,40

Il bene è costituito da un lotto identificato come Lotto 4 nel comparto "I" della Piano di lottizzazione Artigianale S. Martino.

Su tale lotto insiste il capannone sede dell'attività della Turbanti Commerciale Srl. La superficie nominale del Lotto (secondo Pdl) è pari ad mq 1139, di cui 569 copribili (rapporto Rc = 50%). Il capannone, che si sviluppa su un unico livello al piano terra, oltre ad un'area soppalcata collegata con scala interna di legno, è costituito da un corpo centrale originario e da una serie di corpi secondari aggiunti in epoca successiva. Il corpo centrale è realizzato con struttura metallica e tamponamenti in laterizio. Le facciate dei fronti principali sono in muratura di mattoni a faccia vista. La copertura è a falde inclinate del tipo a capanna, con manto in pannelli sandwich di lamiera coibentata. Le finiture interne sono di normale fattura. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono dotati di controsoffittature a pannelli. I corpi secondari sono tutti realizzati con struttura metallica e tamponati con pannelli sandwich di lamiera coibentata. Le coperture sono tutte a falda inclinata con manto in pannelli sandwich di lamiera coibentata. Il capannone è dotato di più accessi direttamente da corte esclusiva. Il riscaldamento autonomo, è di tipo a biomassa (pellet) integrato da un pannello solare termico. Il condizionamento in fase estiva è affidato ad un sistema a split. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete comunale e lo smaltimento dei reflui avviene in pubblica fognature.

Fg. 94 p.Ila 577, Area Edificabile superficie ha 00.14.61

Il bene è costituito da un lotto identificato come Lotto 24 nel comparto "I" della Piano di lottizzazione Artigianale S. Martino. Il lotto risulta libero da fabbricati. La superficie nominale del lotto (secondo Pdl) è pari ad mq 1400, di cui mq 700 copribili (rapporto copertura Rc = 50%).

Fg. 94 p.Ila 667, Area Residuale consistente in mq 7

Il bene è costituito da una Area residuale nel comparto "I" della Piano di lottizzazione Artigianale S. Martino.

Lo stato degli immobili è OCCUPATO MA GIURIDICAMENTE LIBERO. Non risulta infatti più presente il contratto di affitto precedentemente stipulato. A semplice richiesta da parte degli organi di procedura l'immobile sarà liberato.

PREZZO DI STIMA EURO 965.000;

PREZZO BASE Ribassato del 20% come da autorizzazione del G.D: € 772.000,00 (settecentosettantaduemila);

L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 38.600,00.

Importo della cauzione: 10% del prezzo offerto.

La descrizione dei beni, risale al momento della stesura della perizia di stima;

I beni di cui sopra sono meglio descritti, nella relazione di stima depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Grosseto, **che deve essere consultata dall'offerente in tutti i suoi allegati**, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Condizioni e procedura di vendita:

Coloro che intendono partecipare alla vendita senza incanto dovranno attenersi alle seguenti modalità:

IN CASO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Come partecipare

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) circa il deposito delle domande di partecipazione/offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia <https://pstgiustizia.it> è disponibile il Manuale Utente dell'Offerente alla vendita telematica:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Grosseto (vedi anche sotto "Versamento della cauzione");
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la P.iva, il n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- In caso di Persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- E' ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;
- Se l'offerta viene presentata in nome o per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta base indicato nella scheda del bene.
- Dichiarazione della presa visione dell'avviso di vendita, perizia di stima e indicazione dei termini entro il quale si procederà al saldo prezzo (tempo che comunque non potrà essere superiore a giorni 30) e al versamento delle relative imposte (il cui pagamento dovrà avvenire entro 30 gg dalla data del saldo prezzo);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle modalità di trasferimento, con particolare riferimento al termine per effettuare il saldo del prezzo unitamente al pagamento degli oneri di trasferimento;
- Dichiarazione normativa antiriciclaggio;
- l'espressa dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso;
- di esonerare il venditore e gli organi di procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quinto giorno precedente dell'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì) sul conto corrente intestato a "Depositi Giudiziari – modello secondo" (IBAN IT87X0885114303000000208283), aperto presso Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo soc. coop. Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: "Turbanti Federico e Data Asta". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Copia della marca da bollo da € 16,00 di corredo alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata anch'essa alla busta telematica.

IN CASO DI PARTECIPAZIONE VENDITA MODALITA' CARTACEA

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa, indirizzata alla Cancelleria del Tribunale di Grosseto, all'esterno della quale sono annotati, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Liquidatore Giudiziale, Turbanti Federico e la data 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.

1. L'offerta, in marca da bollo da €.16,00, 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 all'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. Qualora si tratti di imprenditore individuale, dovrà essere indicata la partita IVA ed allegata anche una aggiornata visura del registro delle imprese. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare). Se l'offerente è persona giuridica, dovranno essere indicati i dati identificativi della società: denominazione, sede legale, codice fiscale dell'impresa, partita IVA, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata, e nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, nonché documento di identità del legale rappresentante della stessa, ed allegata aggiornata visura camerale C.C.I.A.A., ovvero idoneo atto da cui risulti la vigenza dell'Ente e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta, non inferiore a 15 giorni precedenti la presentazione; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da Pubblico Ufficiale (da allegare);
 - una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
 - i dati identificativi del bene ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione (30 per il saldo prezzo e altri 30 per gli oneri tributari);
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base, a pena di esclusione – si precisa che relativamente al trattamento fiscale della vendita troverà applicazione la normativa vigente in materia;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle modalità di trasferimento, con particolare riferimento al termine per effettuare il saldo del prezzo unitamente al pagamento degli oneri di trasferimento;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e della presente autorizzazione alla vendita;
 - l'espressa dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso;
 - di esonerare il venditore e gli organi di procedura da qualsiasi responsabilità al riguardo;
 - di assumere a loro esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;
 - Dichiarazione normativa antiriciclaggio;
2. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n. 25/2015- Tribunale di Grosseto", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
3. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. La persona, fisica o giuridica, indicata nell'offerta come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi personalmente o a mezzo del suo legale rappresentante, in caso di persona giuridica, nella data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.

APERTURA DELLE BUSTE ED ESAME DELLE OFFERTE:

Nel giorno fissato per la vendita senza incanto, il Liquidatore Giudiziale procederà all'apertura delle buste presentate con entrambe le modalità e all'esame delle offerte:

- a) Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta.
- b) Le offerte inferiori al prezzo di stima sopra indicato verranno escluse.
- c) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
- d) Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base, l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.
- e) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Liquidatore Giudiziale può disporre la vendita a favore del miglior offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che avrà indicato nell'offerta il minor tempo di pagamento del saldo prezzo nonché le migliori forme e modi di pagamento.

La gara avrà inizio dopo che il Liquidatore Giudiziale avrà appurato la validità delle offerte presentate.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

GARA TELEMATICA:

-La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, che avverrà alla presenza fisica e/o telematica degli offerenti, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore Giudiziale al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Si avvisa che in assenza degli offerenti non potrà essere validata l'offerta presentata e pertanto non potranno partecipare alla vendita.

-La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.spazioaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

-Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

-Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

-Il G.D. potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 L.F.;

-Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il personale del Tribunale provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Liquidatore Giudiziale comunica alla Cancelleria Fallimentare l'aggiudicazione provvisoria, in attesa di quella definitiva che si perfeziona con il saldo prezzo del bene.

-Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 30 giorni.

-Verrà notificato ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, l'esito dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 107 c.3 L.F.;

CONDIZIONI DI VENDITA:

I beni saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. n.380 del 06/06/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita viene effettuata a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula del contratto di vendita;

PAGAMENTO SALDO-PREZZO ED ONERI TRIBUTARI:

1. L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, dovrà essere depositato, entro 30 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura di concordato preventivo il cui IBAN sarà comunicato a seguito dell'aggiudicazione; l'aggiudicatario dovrà consegnare, l'originale del bonifico rilasciato dall'istituto di credito. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con pronuncia della perdita della cauzione a titolo di multa ed acquisizione in favore della procedura di "Concordato Preventivo n. 25/2015";
2. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione definitiva in seguito al versamento del saldo prezzo, ed essi dovranno essere versati entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla loro comunicazione.
3. In caso di acquisto, la parte acquirente (senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura) provvederà a sua cura e spese esclusive alla cancellazione delle iscrizioni e/o trascrizioni gravanti sull'immobile oggetto della gara, e dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse, IVA (se dovuta) e spese comunque connessi alla procedura dell'aggiudicazione ed al successivo atto di vendita, spese notarili incluse. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del concordato preventivo a seguito di espressa richiesta dell'aggiudicatario che dovrà sostenere le eventuali spese ed onorari dei professionisti relativamente alla liberazione. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
4. In caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto o colpa dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, la procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova vendita, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria.
5. Successivamente alla vendita, previa istanza del Liquidatore Giudiziale, il Giudice Delegato emetterà ai sensi dell'art. 108 L.F. Decreto di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti sugli immobili in questione.

L'elaborato peritale, unitamente al presente avviso, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet: "www.astalegale.net", e sul Portale delle Vendite Pubbliche al sito: "pvp.giustizia.it", almeno 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Per ulteriori informazioni contattare:

- il Liquidatore Giudiziale, Turbanti Federico, e-mail:liquidconcturbanti@gmail.com, il quale a semplice richiesta potrà far visitare gli immobili agli interessati;

- l'assistenza tecnica gare telematiche di Astalegale.net per il supporto alla registrazione al portale e alla presentazione della domanda di partecipazione al numero **848.780.013** (lun-ven. 9.00/13.00 – 14.00/18.00) festivi esclusi, Posta elettronica: garaimmobiliare@astalegale.net.

Grosseto, 07/02/2025

Il Liquidatore Giudiziale

Federico Turbanti