



TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI – G.D. DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI
FALLIMENTO N. 5/2023

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI PRIMO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Irene Inganni, nella propria qualità di curatore del fallimento intestato, dichiarato con sentenza del Tribunale di Grosseto in data 7 dicembre 2023

AVVISA CHE

presso il proprio studio in **Grosseto, via Filippo Corridoni n. 26** (per l'offerente tradizionale cartaceo) e tramite il portale del gestore individuato, ASTALEGALE.NET S.p.A., a mezzo del portale www.spazioaste.it, il **giorno 30 settembre 2026**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti beni, con le relative specifiche:

LOTTO 1 (lotto A della perizia di stima) ore 9:00

Diritto di piena proprietà su di unità immobiliare adibita a **negozio**, sita in **Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via Vittorio Cuniberti n. 8**. Il fondo commerciale è posto al piano terreno di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'edificio ha struttura in muratura portante e si sviluppa, a nord, in continuità strutturale con gli altri fabbricati che affacciano sulla stessa via, mentre a sud confina con delle scale pubbliche che collegano la via Cuniberti alla parallela via Sebastiano Lombardi, che si trova ad una quota più alta. Il fondo è costituito da un unico ambiente. Non sono presenti servizi igienici, né un punto d'acqua. Il negozio, al momento del sopralluogo, è risultato collegato al magazzino confinante a nord tramite un'apertura sul muro divisorio; si precisa che tale magazzino è di altra proprietà e non è oggetto della presente vendita e che il fondo subastato ha fruito, finché utilizzato, di un piccolo bagno posto nel suddetto magazzino. Dal punto di fornitura di energia elettrica realizzato nei locali oggetto di perizia sono alimentati anche impianti elettrici installati a servizio di locali non interessati dalla procedura. La porta di ingresso presenta un'intelaiatura in alluminio e specchiature in vetro; sono, inoltre, presenti inferriate estensibili esterne. La superficie utile calpestabile del piano terra è pari a circa 43,00 mq.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di **Monte Argentario (GR)** al **foglio 13, particella 28, subalterno 14**, PT, categoria C/1, consistenza 44 mq, rendita € 1.520,24.

L'unità immobiliare è rappresentata catastalmente con corrispondenza aggiornata. La presenza di alcuni divisori orizzontali e verticali non incide sulla consistenza né sulla rendita catastale, in quanto trattasi di precari, installati senza permessi e, pertanto, da rimuovere. È stata riscontrata l'inesistenza di pratiche edilizie relative all'immobile. La planimetria catastale di primo impianto, relativa all'immobile nella sua precedente identificazione catastale (sub.1), riporta la data 28/12/1939; tale circostanza certifica che l'immobile è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante 31/10/1942). Non sono state reperite pratiche relative all'agibilità del fondo. Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto dalla planimetria catastale di primo impianto:

1. Il negozio risulta collegato tramite un'apertura sulla muratura portante con il fondo confinante lato nord a destinazione catastale magazzino, identificato al Foglio 13, Part.27, sub.8 e di altra proprietà (sanabile con SCIA in sanatoria o, alternativamente, con ripristino della muratura portante).
2. Nella zona lato ovest risultano installati dei pannelli verticali precari, che delimitano uno spazio ad uso ufficio di superficie pari a circa 5 mq, altezza di 2,35 m e privo di finestrate (non sanabile; gli elementi installati andranno rimossi).
3. Sempre nella porzione ovest risulta realizzato un piano di calpestio, al di sotto del quale l'altezza è pari a 2,35 m, nella porzione più a nord (stanza ufficio) e 2,10 m circa nella restante porzione di piano terra. L'altezza sopra il soppalco è pari a 2,10 m nella porzione nord (sopra stanza uso ufficio) e 2,40 nelle restanti porzioni (non sanabile; gli elementi installati andranno rimossi).
4. Nella zona di ingresso sono presenti due scaffalature laterali con piano di camminamento in aggetto di profondità pari a circa 90 cm nella porzione a sud e 100 cm in quella a nord, accessibili tramite scale a pioli. Le certificazioni non sono state prodotte (il camminamento non costituisce soppalco, per cui non è necessaria la sua rimozione).
5. Nella planimetria catastale di primo impianto non risultano rappresentate le porzioni di muro al di sotto dell'arco posto a circa metà del lato lungo della pianta (trattasi di tolleranza costruttiva di cui all'art. 34bis, comma 2bis "errore materiale di rappresentazione grafica").
6. In planimetria è rappresentato un muro sottile atto a delimitare il retrobottega, non rilevato al momento del sopralluogo (sanabile con CILA per opere già eseguite).

Il lotto in questione è meglio descritto nella perizia d'identificazione e di stima completa di allegati, redatta dall'ing. Cecilia Pacchieri, datata 07/03/2025, alla quale si fa espresso e completo rinvio.

Il bene risulta libero da persone. Lo sgombero e lo smaltimento di eventuali rifiuti, mobili, attrezzature o altro, abbandonati e di nessun valore commerciale, sarà a carico, onere e cura dell'aggiudicatario.

Prezzo base d'asta: **Euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00)**, con possibilità di presentare offerta minima, ex art. 571, Il comma, c.p.c., di **Euro 108.000,00 (centoottomila/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 4.000,00 (quattromila/00)**.

§ § §

LOTTO 2 (lotto B della perizia di stima) ore 11:00

Diritto di piena proprietà su di unità immobiliare adibita a **rimessa**, sita in **Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via dell'Appetito, snc**. Il fondo è dotato di doppio ingresso ed è posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su quattro livelli. L'edificio in cui è inserita la rimessa è del tipo isolato, a destinazione residenziale, realizzato su terrazzamenti. Il fondo è diviso internamente in due porzioni poste a quote diverse, collegate da scalini interni; nel lato sud/ovest è presente un ulteriore volume con pianta rettangolare stretta e lunga, anch'esso posto ad un livello leggermente sfalsato rispetto alle altre porzioni. Gli accessi sono realizzati con portoni a doppia anta battente, che danno sulla corte esclusiva, censita alla particella 907, subalterno 6, BCNC, dell'appartamento posto al subalterno 3, non oggetto di perizia, a cui si arriva, da via dell'Appetito, tramite la strada privata realizzata sulla particella 1303 (corrispondente al "Lotto E" della perizia di stima). La superficie utile calpestabile della rimessa è pari a circa 39,00 mq. L'altezza interna della rimessa dal pavimento al solaio superiore è pari a 3,45 m nella porzione a sud est, e variabile da 2,80 a 3,00 nella porzione rialzata più a nord.

All'interno del locale è presente un impianto elettrico costituito da punti luce comandati e da linee per alimentazione di alcuni utilizzatori. Non è stato possibile rilevare il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio dell'unità immobiliare. L'alimentazione elettrica del suddetto impianto proviene da una diversa unità immobiliare, non oggetto di analisi. Nel locale oggetto di interesse non sono presenti quadri elettrici di distribuzione. L'impianto elettrico non risulta conforme a quanto richiesto dalla vigente normativa. Nel locale è collocata una caldaia a basamento alimentata a combustibile liquido (gasolio) a servizio di una diversa unità immobiliare, non oggetto di analisi. Nel locale sono presenti un punto di distribuzione di acqua fredda (con rubinetto), un lavello con scarico collegato ad impianto di smaltimento dei reflui. All'impianto idrico del locale risulta collegato anche un impianto costituito da un serbatoio di accumulo idrico e da un gruppo di pressurizzazione (autoclave) a servizio anche di impianti idrici di altre unità immobiliari, non oggetto di perizia. Non è stata rilevata la presenza di un punto di fornitura idrica realizzata per l'alimentazione dell'impianto presente nel locale oggetto di interesse.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di **Monte Argentario (GR)** al **foglio 11, particella 907, subalterno 2**, PT, categoria C/6, consistenza 39 mq, rendita € 201,42.

L'unità immobiliare è rappresentata catastalmente con corrispondenza aggiornata. Vi sono lievi discrepanze tra le altezze riportate in planimetria e quelle rilevate. Nella zona

nord vi sono delle porzioni di solaio ribassate non segnalate nell'elaborato grafico. Si precisa che le difformità rilevate non incidono né sulla consistenza né sulla rendita catastale dell'immobile.

È stata riscontrata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie, che determinano lo stato legittimo dell'immobile:

- concessione edilizia n.1824 del 31/03/1979 – P.E. n. 57/1979, approvato dalla Commissione Edilizia con parere n. 6478 del 20/02/1979;
- licenza n. 7482 del 28/09/1973, volturata il 27/06/1974 n. 10965, concessione edilizia in variante n. 20933/74 del 07/05/1977 – P.E. n. 63/1974, approvato dalla Commissione Edilizia con parere n. 3876 del 11/11/1974, Parere Soprintendenza n. 4730 del 10/03/1977.

Non è stata reperita alcuna pratica di agibilità relativa all'immobile.

L'immobile risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. Discrepanze interne relative alla rappresentazione dei pilastri, mancata rappresentazione dello scalino interno di collegamento delle porzioni a diversa quota; nella sezione la differenza di quota a terra tra la porzione più a sud e quella più a nord, benché non quotata, è inferiore alla misura rilevata in loco e pari a circa 47 cm (sanabili con un Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36bis D.P.R. 380/2001. Si precisa che sarà necessario procedere anche alla valutazione della compatibilità paesaggistica ex art.36bis, comma IV, DPR 380/2001).
2. Le altezze in sezione sono quotate 3,30m nella porzione a sud e 3,10m in quella a nord; le suddette altezze, per come rilevate sui luoghi, sono risultate rispettivamente pari a 3,45 cm e 2,77. Nella porzione a nord, lato parete contro-terra, vi è una porzione di solaio di lunghezza pari allo sviluppo della porzione di garage più a nord e profondità pari a 1,00 m circa, con intradosso alla stessa quota della porzione a sud, al di sotto del quale l'altezza è stata rilevata pari a circa 3,00m (porzioni lato sud rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34bis, comma 1bis, lett. d-bis; porzioni lato nord sanabili tramite le pratiche di cui ai punti 1) e 3), previo confronto con i tecnici comunali e verifica del deposito dell'eventuale progetto strutturale presso il Genio Civile di Grosseto e la sua conformità con lo stato attuale).
3. Difformità esterne relative all'altezza delle porte di accesso, più basse di come rappresentate nell'elaborato grafico ed alla presenza di una finestra al di sopra della porta di accesso alla porzione sud, non rappresentata, invece, negli elaborati relativi allo stato legittimo (sanabili con un Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36bis D.P.R. 380/2001. Si precisa che sarà necessario procedere anche alla valutazione della compatibilità paesaggistica ex art.36bis, comma IV, DPR 380/2001).

Vincoli ed oneri giuridici: all'interno del fondo sono presenti impianti a servizio di un immobile non oggetto di procedura, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 907, subalterni 3 e 6 graffiati, di proprietà di terzi. Tale situazione, di fatto, risulta generata dalla riconducibilità della rimessa oggetto di vendita alla medesima proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta, tanto da far presumere l'esistenza di

una servitù “per destinazione del padre di famiglia” ai sensi dell’art. 1062 del Codice Civile, avendo i due immobili cessato di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù, tanto da doversi intendere stabilita attivamente e passivamente a favore ed a carico di ciascuno dei due fondi. In ordine alla suddetta “servitù per destinazione del padre di famiglia”, in conformità a quanto stabilito dal giudice delegato con decreto del 27/05/2025, **vi sarà l’obbligo a carico del futuro aggiudicatario dell’immobile in questione, di riconoscere contrattualmente l’esistenza di una tale servitù con relativa trascrizione.**

L’area in cui è sito l’immobile ricade tra “Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939)”: intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958.

Il lotto in questione è meglio descritto nella perizia d’identificazione e di stima completa di allegati, redatta dall’ing. Cecilia Pacchieri, datata 07/03/2025, alla quale si fa espresso e completo rinvio.

Il bene risulta libero da persone. Lo sgombero e lo smaltimento di eventuali rifiuti, mobili, attrezzature o altro, abbandonati e di nessun valore commerciale, sarà a carico, onere e cura dell’aggiudicatario.

Prezzo base d’asta: **Euro 75.200,00 (settantacinquemiladuecento/00)**, con possibilità di presentare offerta minima, ex art. 571, Il comma, c.p.c., di **Euro 56.400,00 (cinquantaseimilaquattrocento/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 4.000,00 (quattromila/00).**

§ § §

LOTTO 3 (lotto C della perizia di stima) ore 14.30

Diritto di piena proprietà su di unità immobiliare adibita a **posti auto coperti**, sita in **Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via dell’Appetito, snc**. Il fondo è costituito da un parcheggio coperto con doppio ingresso su una corte esclusiva di altra proprietà, a cui si arriva da via dell’Appetito tramite la strada privata realizzata sulla particella 1303 (corrispondente al “Lotto E” della perizia). Fa da copertura al parcheggio il lastrico solare da cui si accede ad un’unità immobiliare non oggetto di procedura. Il fabbricato in cui sono inseriti i posti auto è costituito da un edificio isolato residenziale realizzato su terrazzamenti. Le aperture che danno sulla corte sono risultate richiudibili tramite due porte metalliche basculanti (illegittime). La superficie utile calpestabile del fondo è pari a circa 45 mq. L’altezza interna dal pavimento al solaio superiore è pari a 3,05 m. Il solaio superiore presenta punti in cui si sono verificati fenomeni di sfondellamento.

All’interno del locale è presente un impianto elettrico. Non è stato possibile rilevare il punto di origine dell’impianto elettrico installato a servizio dell’unità immobiliare. L’alimentazione elettrica del suddetto impianto proviene da una diversa unità immobiliare, non oggetto di analisi. Nel locale sono presenti un punto di distribuzione di

acqua fredda (con rubinetto), un lavello con scarico collegato ad impianto di smaltimento dei reflui; non è stato possibile individuare il punto di fornitura idrica.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di **Monte Argentario (GR)** al **foglio 11, particella 907, subalterno 1**, PT, categoria C/6, consistenza 45 mq, rendita € 232,41.

L'unità immobiliare è rappresentata catastalmente con corrispondenza aggiornata. Vi è una lieve discrepanza tra le altezze riportate in planimetria e quelle rilevate: nella zona nord vi sono delle porzioni di solaio ribassate non segnalate nell'elaborato grafico. Si precisa che le difformità rilevate non incidono né sulla consistenza né sulla rendita catastale dell'immobile

È stata riscontrata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie, che determinano lo stato legittimo dell'immobile:

- concessione edilizia n.1824 del 31/03/1979 – P.E. n. 57/1979, approvato dalla Commissione Edilizia con parere n. 6478 del 20/02/1979;
- licenza n. 7482 del 28/09/1973, volturata il 27/06/1974 n. 10965, concessione edilizia in variante n. 20933/74 del 07/05/1977 – P.E. n. 63/1974, approvato dalla Commissione Edilizia con parere n. 3876 del 11/11/1974, Parere Soprintendenza n. 4730 del 10/03/1977.

Non è stata reperita alcuna pratica di agibilità relativa all'immobile.

L'immobile risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. Al momento del sopralluogo sono risultate installate porte basculanti, non riportate negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia relativa allo stato legittimo (non sanabile, occorrerà procedere con l'eliminazione tramite smontaggio).
2. L'altezza in sezione è quotata 3,10m e rilevate sui luoghi pari a 3,05cm (verosimilmente rientrante nelle tolleranze di cui all'art. 34bis, comma 1bis, lett. d-bis).
3. Difformità esterne relative alle dimensioni delle aperture di accesso al fondo, rappresentate di pari larghezza e rilevate una di larghezza pari a 240cm ed una di 200 (sanabile con un Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36bis D.P.R. 380/2001. Si precisa che sarà necessario procedere anche alla valutazione della compatibilità paesaggistica ex art.36bis, IV comma, DPR 380/2001).
4. Negli elaborati grafici allegati alla concessione 1824 del 1979 la planimetria non risulta quotata, è quotata solo la sagoma utilizzata per il calcolo del volume. Dalla sovrapposizione tra la sagoma quotata ed i disegni non quotati risultano lievi discrepanze, che si riscontrano anche tra lo stato rilevato e la sagoma quotata, mentre sovrapponendo la restituzione grafica del rilievo con la pianta non quotata adeguatamente scalata, le dimensioni del fondo sembrano corrispondere, a meno del muro lato sud, confinante con la scala esterna, che è risultato leggermente inclinato. Si precisa che non è stato possibile rilevare le effettive dimensioni della sagoma esterna del fondo, in quanto l'unità immobiliare oggetto di analisi è parzialmente interrata possano essere (eventualmente sanabile previo approfondito confronto con i tecnici comunali).

Si precisa che non è presente all'interno della pratica il parere della Soprintendenza, all'uopo si ritiene opportuno eseguire un confronto con i tecnici comunali per valutare l'eventuale necessità di procedere con un Accertamento di Conformità ex art. 36-bis.

Il lotto in questione è meglio descritto nella perizia d'identificazione e di stima completa di allegati, redatta dall'ing. Cecilia Pacchieri, datata 07/03/2025, alla quale si fa espresso e completo rinvio.

Il bene risulta libero da persone. Lo sgombero e lo smaltimento di eventuali rifiuti, mobili, attrezzature o altro, abbandonati e di nessun valore commerciale, sarà a carico, onere e cura dell'aggiudicatario.

Prezzo base d'asta: **Euro 61.600,00 (sessantunomilaseicento/00)**, con possibilità di presentare offerta minima, ex art. 571, Il comma, c.p.c., di **Euro 46.200,00 (quarantaseimiladuecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 4.000,00 (quattromila/00)**.

§ § §

LOTTO 4 (lotto D della perizia di stima) ore 16:00

Diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)** su di unità immobiliare adibita a **magazzino**, corredato di corte esclusiva, e su **area urbana**, il tutto posto in **Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via dell'Appetito, snc**. La consistenza è costituita da un lotto di terreno urbano sito in una collinetta posta tra via dell'Appetito Alto e via dell'Appetito Basso. La proprietà è in parte occupata da viabilità privata e in parte da terreno incolto, su cui è sito un piccolo edificio autonomo ad un piano fuori terra ad uso magazzino; il manufatto è costituito da unico vano, con superficie calpestabile pari a circa 7 mq ed altezza variabile (da 2,70m a 2,25m), il cui accesso è garantito da porta in legno che dà direttamente sulla corte. Al lotto si accede dalla strada privata delle Ortensie, che collega via dell'Appetito Basso con alcuni immobili posti a monte (particelle 907 e 267 del foglio 11); l'accesso dalla pubblica via è, invece, possibile da una scalinata ad uso pubblico che congiunge via dell'Appetito Basso a via dell'Appetito Alto.

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di **Monte Argentario (GR)** al:

- **foglio 11, particella 268, subalterno 1 e subalterno 2 graffiati**, PT, categoria C/2, consistenza 7 mq, rendita € 33,26.
- **foglio 11, particella 268, subalterno 7**, PT, categoria F/1, consistenza 195 mq.

L'unità immobiliare ad uso magazzino è rappresentata catastalmente con corrispondenza aggiornata. È presente l'elaborato planimetrico. Per quanto riguarda i terreni, si rileva che in mappa non risulta rappresentata la viabilità interna posta a valle della particella 268, in parte sul subalterno 7 ed in parte sul subalterno 2; ai fini di una corretta identificazione catastale e rappresentazione grafica sarà necessario procedere tramite procedura "Pregeo".

È stata riscontrata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie, relative alla realizzazione della strada:

- concessione edilizia n. 2464 del 29/03/1979 – P.E. n. 90/1979, relativa al “progetto di strada privata in località Appetito”, approvato dalla Commissione Edilizia con parere n. 6537 del 20/03/1979, parere favorevole Ufficio Tecnico Comunale del 28/03/1979, comunicazione ultimazione lavori del 06/09/1979. Non è presente il parere della Soprintendenza.

Non è stata reperita alcuna pratica edilizia legittimante la realizzazione del magazzino e la sua legittimità non è accertabile.

Vincoli ed oneri giuridici: sulle unità immobiliari risultano le seguenti trascrizioni contro:

- SERVITÙ di PASSAGGIO PER PERSONE e COSE: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vitiello Miriam Rita di Monte Argentario del 05/02/1979, registrato ad Orbetello il 23/02/1979 al numero 376 Volume 82 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05/03/1979 al numero 2302 del Registro Particolare ed al numero 2930 del Registro Generale, per una servitù di passaggio per persone e cose su una striscia di terreno della lunghezza di circa mq 40 e della larghezza di m 3 (trascritta sul terreno sito in Comune di Monte Argentario (GR), censito al vigente catasto terreni di detto comune al Foglio 11 particella 268);
- SERVITÙ DI PASSO PEDONALE E CARRABILE CON DIVIETO ASSOLUTO DI SOSTA E FERMATA: atto di compravendita nelle firme del notaio Roberto Baldassarri del 16/12/2020, Rep. n. 56007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 29/12/2020 al numero 11914 del Registro Particolare ed al numero 16260 del Registro Generale, in cui le parti riconoscono che l'area urbana identificata con il subalterno 7 della particella 268 è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile con divieto assoluto di sosta e fermata da esercitarsi limitatamente alla strada carrabile collocata tra il confine del subalterno 6 della Particella 268 e il confine della particella 363, lungo la porzione evidenziata in colore rosa nella planimetria allegata sotto la lettera "E", a favore dell'area urbana censita al foglio 11 particella 268 subalterno 6;
- DOMANDA GIUDIZIALE per COSTITUZIONE di SERVITÙ COATTIVA emessa dal Tribunale di Grosseto in data 11/08/2023 al Repertorio numero 1.517, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05/09/2023 al numero 10847 del Registro Particolare ed al numero 14079 del Registro Generale e gravante, tra maggior consistenza, sull'immobile sito in Comune di Monte Argentario (GR), censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 11 particella 268 subalterni 2 e 7, unitamente a maggior consistenza. Si precisa che, la presente Costituzione di Servitù Coattiva risulta “accettata con riserva”.

L'area in cui è sito l'immobile ricade tra: Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939): Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958.

Il lotto in questione è meglio descritto nella perizia d'identificazione e di stima completa di allegati, redatta dall'ing. Cecilia Pacchieri, datata 12/02/2026, alla quale si fa espresso e completo rinvio.

Il bene risulta libero da persone. Lo sgombero e lo smaltimento di eventuali rifiuti, mobili, attrezzature o altro, abbandonati e di nessun valore commerciale, sarà a carico, onere e cura dell'aggiudicatario.

Prezzo base d'asta: **Euro 28.000,00 (ventottomila/00)**, con possibilità di presentare offerta minima, ex art. 571, Il comma, c.p.c., di **Euro 21.000,00 (ventunomila/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.600,00 (milleseicento/00)**.

§ § §

LOTTO 5 (lotto E della perizia di stima) ore 16:00

Diritto di proprietà per la **quota di ¼ (un quarto)** su **area urbana**, posta in **Monte Argentario (GR), frazione Porto Santo Stefano, via dell'Appetito, snc**. La consistenza ospita una strada privata, denominata via delle Ortensie, sita in una collinetta posta tra via dell'Appetito Alto e via dell'Appetito Basso e destinata catastalmente a "uliveto". La strada, a cui si accede direttamente dalla pubblica via dell'Appetito Basso, consente l'accesso carrabile agli immobili posti a monte (particelle 907 e 267 del foglio 11) e si congiunge con un'altra strada privata posta all'interno particella 268 dello stesso foglio. Il tracciato è asfaltato ed è caratterizzato dalla presenza di curve molto strette e muri di contenimento in cemento armato; all'altezza del primo tornante è collegata un'altra strada, posta all'interno della particella 268 e che giunge sino al fabbricato che insiste sulla particella 377. A valle è presente uno slargo utilizzato per la sosta di due vetture. La superficie catastale del terreno, compresa la strada, è pari a 680mq, dei quali 380 sono occupati dalla sede stradale.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di **Monte Argentario (GR)** al **foglio 11, particella 1303**, PT, categoria uliveto, classe 3, consistenza 06 are 85 ca, reddito dominicale € 0,50, reddito agrario € 1,24.

Il terreno non è correttamente identificato, essendo accatastato come uliveto, mentre, in realtà, è stata rilevata la presenza di una strada privata con muri di contenimento e zone incolte; la stessa strada non risulta rappresentata in mappa. Ai fini di una corretta identificazione catastale e rappresentazione grafica sarà necessario procedere tramite la procedura "Pregeo".

È stata riscontrata l'esistenza della seguente pratica edilizia:

- Licenza di Costruzione n.23549/72 del 09/01/1973 – P.E. n. 70/1972, relativa alla costruzione di una strada di raccordo tra la via Fonte dell'Appetito ed un'abitazione in Porto Santo Stefano. Atto di vincolo autenticato dal notaio Miconi Rocchi di Monte Argentario in data 05/01/1973. Parere favorevole C.E. del 17/11/1972 n. 3060. Parere Soprintendenza di Siena del 02/01/1973, con foglio n.6057. Parere Ufficio Sanitario del 17/11/1972. La strada privata è sostanzialmente conforme a quanto riportato negli elaborati grafici.

Vincoli ed oneri giuridici: sull'unità immobiliare risultano le seguenti trascrizioni contro:

- SERVITÙ PERPETUA PEDONALE E CARRABILE: stipulata con atto pubblico ai rogiti del notaio Sergio Galgani di Orbetello in data 02/06/1974 Repertorio numero 23.658 Raccolta numero 7.803, registrato ad Orbetello il 17/06/1974 al numero 676 Volume 75 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 19/06/1974 al numero

4804 del Registro Particolare ed al numero 6500 del Registro Generale, gravante sul fondo servente, limitatamente al tracciato stradale alla particella 1303 del foglio 11 nella sua precedente identificazione catastale (Foglio 11 particella 272 in parte).

- SERVITÙ di PASSAGGIO PER PERSONE e COSE: stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vitiello Miriam Rita di Monte Argentario del 05/02/1979 Repertorio numero 6.324, registrato ad Orbetello il 23/02/1979 al numero 376 Volume 82 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05/03/1979 al numero 2302 del Registro Particolare ed al numero 2930 del Registro Generale, per una servitù di passaggio per persone e cose, limitatamente al tracciato stradale censito attualmente alla particella 1303 del foglio 11 nella sua precedente identificazione catastale (Foglio 11 particella 272 in parte).

- DOMANDA GIUDIZIALE di COSTITUZIONE DI SERVITÙ COATTIVA emessa dal Tribunale di Grosseto in data 11/08/2023 Repertorio numero 1.517, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05/09/2023 al numero 10847 del Registro Particolare ed al numero 14079 del Registro Generale. Si precisa che, la presente Costituzione di Servitù Coattiva risulta "accettata con riserva".

- OBBLIGO DI CESSIONE GRATUITA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE: una porzione della particella 1303, adibita a slargo/parcheggio, risulta soggetta a obbligo di cessione gratuita al Comune di Monte Argentario. Tale onere deriva dagli impegni assunti dalla proprietà in sede di Licenza di Costruzione n. 23549/72 del 09/01/1973, formalizzati tramite "Atto di Vincolo" datato 05/01/1973 a rogito del Notaio Oscar Miconi Rocchi (trascritto in data 28/03/1973 ai numeri 3637 di RP e 5025 di RG). Allo stato attuale, la cessione non risulta perfezionata, pertanto il bene permane nella titolarità della procedura. Si evidenzia che l'obbligo non può essere cancellato senza formale autorizzazione del Comune di Monte Argentario.

L'area in cui è sito l'immobile ricade tra: Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939): Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958.

Il lotto in questione è meglio descritto nella perizia d'identificazione e di stima completa di allegati, redatta dall'ing. Cecilia Pacchieri, datata 16/02/2026, alla quale si fa espresso e completo rinvio.

Il bene risulta libero da persone. Lo sgombero e lo smaltimento di eventuali rifiuti, mobili, attrezzature o altro, abbandonati e di nessun valore commerciale, sarà a carico, onere e cura dell'aggiudicatario.

Prezzo base d'asta: **Euro 27.200,00 (ventisettemiladuecento/00)**, con possibilità di presentare offerta minima, ex art. 571, Il comma, c.p.c., di **Euro 20.400,00 (ventimilaquattrocento/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro 1.600,00 (milleseicento/00)**.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto che intende acquistare **ad un prezzo pari o superiore al prezzo base di vendita, ma non inferiore al minimo ammissibile sopra indicato**. 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.

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 lo studio del curatore fallimentare.

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che si riportano qui di seguito:

Art. 12

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia

per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c., sino alle **ore 18:00** del giorno **25 settembre 2026**, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato "zip.p7m", contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia: ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it***. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015².

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

Contenuto dell'offerta telematica

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/curatore fallimentare;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

² Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione³;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁴;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima

N.B.: le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di **separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta**.

Documenti da allegare all'offerta telematica:

- 1) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto, laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO), l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- 2) 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);
- 3) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- 4) se il soggetto offerente è persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato; oltre a copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante o di altro procuratore della società;
- 5) se il soggetto offerente è minorenne, 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 del giudice tutelare;
- 6) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel

³ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

⁴ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. “condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- 7) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 8) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- 9) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima e presa visione dell'avviso di vendita effettuate in separato modulo;
- 10) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁵.

Modalità di versamento della cauzione telematica

Esclusivamente a mezzo di **bonifico bancario** sul conto corrente:

- intestato a *“Fallimento Da Pelio di Collantoni Roberto & C Sas RG 5/2023”*
- individuato dal seguente codice IBAN **IT74W0885114302000000220717**
- accompagnato dalla seguente causale *“cauzione fallimento 5/2023 lotto n...”*
- di importo pari ad almeno il **10%** del prezzo offerto.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul suddetto conto corrente. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

2) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta di acquisto cartacea, corredata da **marca da bollo di euro 16,00**, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti mediante deposito di offerta in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto curatore fallimentare, in **Grosseto, via Filippo Corridoni n. 26**, previo necessario appuntamento (tel. 0564 27936; e-mail: ireneinganni@gmail.com), **entro il termine del giorno 25 settembre 2026, ore 18:00**.

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.

La busta dovrà recare all'esterno la seguente dicitura:

“Tribunale di Grosseto – Fallimento N. 5/2023 – Vendita 9 giugno 2026 ore 9:00 – offerta irrevocabile di acquisto”.

Nessun'altra indicazione.

⁵ La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

Contenuto dell'offerta cartacea

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/curatore fallimentare;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- k) l'indirizzo della casella di posta elettronica ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- l) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;
- m) l'espressa dichiarazione 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.

Documenti da allegare all'offerta cartacea:

- 1) assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto (vedi paragrafo successivo);
- 2) se il soggetto offerente è persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (in corso di validità);
- 3) se il soggetto offerente è persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato; oltre a copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante o di altro procuratore della società;

- 4) se il soggetto offerente è minorenne, 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 del giudice tutelare;
- 5) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 6) copia della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 7) copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

L'offerta di acquisto cartacea, contenente tutti gli elementi sopra indicati 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.

Modalità di versamento della cauzione cartacea

Esclusivamente a mezzo di **assegno circolare non trasferibile**:

- intestato a *"Fallimento Da Pelio di Collantoni Roberto & C Sas RG 5/2023"*;
- di importo pari ad almeno il **10%** del prezzo offerto.

3) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

4) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti cartacei parteciperanno alle operazioni di vendita comparando fisicamente presso lo studio del curatore fallimentare; gli offerenti telematici parteciperanno collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il curatore fallimentare, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta validamente costituita: se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, ovvero pari o superiore all'ammontare

dell'offerta minima ammissibile, il curatore fallimentare provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte validamente costituite: il curatore fallimentare provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **sessanta secondi** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato 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, se il potenziale acquirente indicherà un'offerta durante gli ultimi sessanta secondi di gara, la conclusione dell'asta verrà 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'orario di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il curatore fallimentare provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari presenti fisicamente; agli assenti invierà una comunicazione, 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.

5) OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare al curatore fallimentare, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

6) TERMINI E MODALITÀ PER IL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine, ovvero sia stato indicato un termine superiore a **centoventi giorni**, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Il saldo del prezzo, detratta la cauzione versata, dovrà essere versato nelle mani del curatore del fallimento a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, oppure a mezzo di bonifici bancari, entro il termine perentorio sopra indicato.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, diritti, imposte, compensi ed oneri fiscali occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in dodici mensilità ex artt. 107 l.f. e 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti.

In caso di rifiuto o inadempimento da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto entro il termine indicato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione versata 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.

7) 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 del **notaio Chiara Maria Ceccarelli**, con studio in **Orbetello, piazza del Plebiscito n. 15**, già individuato ed incaricato dagli organi della procedura, il cui **onere sarà a carico dell'aggiudicatario**.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione da parte dell'aggiudicatario del saldo del prezzo d'aggiudicazione ed il versamento dell'importo comunicato quale spese, diritti, imposte, compensi ed oneri conseguenti al trasferimento.

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, potrà 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.

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 curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

8) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo, le condizioni generali cui è sottoposta la presente vendita giudiziaria:

- 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.
- 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;
- non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta;
- sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, i diritti ed i compensi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita;
- 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 della procedura. 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;
- si precisa che la liquidazione dell'immobile è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova";
- 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.E. (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione;
- 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;
- 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 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;
- 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.

- saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come e se evidenziato nella perizia estimativa;

- si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- a) depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;

- b) formulate per importi inferiori all'ammontare delle offerte minime indicate nel presente avviso;

- c) accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

- 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 e loro ausiliari.

9) PUBBLICITÀ LEGALE

Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del curatore fallimentare mediante:

- a) inserimento dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie ed eventuali altri allegati), almeno trenta giorni prima del termine concesso per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del gestore della vendita individuato www.spazioaste.it.

§ § § §

§ § § §

La partecipazione presuppone la conoscenza integrale della perizia di stima. Per queste, nonché per ulteriori informazioni sarà possibile rivolgersi:

- al curatore fallimentare, Dott.ssa Irene Inganni: tel. 0564 27936; e-mail ireneinganni@gmail.com;

- ad Astalegale.net S.p.A.: tel. 075/5005080 (da lunedì a venerdì, con i seguenti orari: 9:00/12:00 - 14:00/17:00); e-mail info@astalegale.net; sito internet www.astalegale.net.

Grosseto, 29 giugno 2026

Il Curatore fallimentare

dott.ssa Irene Inganni