



## Tribunale di Grosseto

### Liquidazione del patrimonio ex Legge 27 gennaio 2012 n. 3

O.C.C.: O.C.C. della Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno (Proc. N. 10048/2018)

Tribunale di Grosseto: Ruolo Generale N. 653/2019 V.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Frosini

Liquidatore: Dott. Gabriele Baccetti

### Avviso di vendita mediante procedura competitiva

Il sottoscritto Gabriele Baccetti, Dottore Commercialista con studio in Grosseto, Viale Sonnino 11, tel. 0564 413491, cell. 392 9710356, e-mail [gabriele.baccetti@gmail.com](mailto:gabriele.baccetti@gmail.com), in qualità di Liquidatore nella procedura di Liquidazione del patrimonio ex Legge 27 gennaio 2012 n. 3 presso il Tribunale di Grosseto, Ruolo Generale N. 653/2019 V.G.,

#### premesse

- di essere stato nominato Liquidatore con decreto di ammissibilità del 29/04/2019;
- che nel patrimonio del sovraindebitato è compreso un contratto di locazione finanziaria immobiliare avente ad oggetto il fabbricato ad uso artigianale sito in Grosseto, Via Rubino n. 63, all'interno del P.I.P. Nord;
- che il suddetto contratto è cedibile a terzi dietro autorizzazione della concedente Alba Leasing SpA, previa comunicazione al Sindaco ed a condizione che l'Utilizzatore cessionario svolga nell'immobile suddetto un'attività compatibile con il Regolamento per l'assegnazione delle aree P.I.P.;
- che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sul contratto posto in vendita e sul bene oggetto dello stesso, a) dovranno consultare integralmente il presente **avviso di vendita**, il **disciplinare di gara**, le **condizioni generali di vendita** e il **modello di presentazioni offerte**, b) potranno accedere ad ogni documento utile sul sito internet <https://sites.google.com/view/liquidazione-gr-653-2019> e c) potranno richiedere informazioni dirette al Liquidatore;
- che l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria posto in vendita potrà essere visionato previa semplice richiesta al Liquidatore;
- che la partecipazione alla procedura anzidetta implica la tacita, completa ed integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, del **disciplinare di gara**, delle **condizioni generali di vendita**, nonché del **modello di presentazioni offerte**.

Tutto ciò premesso,

#### AVVISA

- che il giorno **lunedì 4 settembre 2023 alle ore 11:30** presso il proprio studio in **Grosseto, Viale Sonnino 11** (primo piano) si darà luogo all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto e alla consequenziale gara di vendita senza incanto del contratto sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

#### STABILISCE

che il deposito delle offerte in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) dovrà avvenire presso lo studio del Liquidatore in Grosseto, Viale Sonnino 11 (primo piano) nel giorno di **venerdì 1 settembre 2023 dalle ore 9:00 alle ore 14:00 (orario continuato)**.

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con il Liquidatore (tel. 0564 413491 - mob. 3929710356 – gabriele.baccetti@gmail.com) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **14.00** del giorno **venerdì 1 settembre 2023**.

#### **FISSA**

quale prezzo base di vendita la somma stabilita, oltre IVA e imposta di registro, se ed in quanto dovute, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

#### **DESCRIZIONE DEL CONTRATTO POSTO IN VENDITA**

Il contratto di locazione finanziaria posto in vendita è il N. 00832755/001 del 14/10/2008 di Alba Leasing SpA (succeduta a Banca Italease SpA) ed ha ad oggetto il fabbricato ad uso artigianale sito in Grosseto, Via Rubino n. 63, all'interno del P.I.P. Nord, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 61, Particella 35, Sub 55, piano T-1, cat. D/7, rendita € 931,80.

L'immobile è stato acquistato dalla società Concedente in pari data, 14/10/2008, per il prezzo di Euro 140.000,00 oltre Iva, con atto Notaio Usticano di Grosseto, registrato a Grosseto il 05/11/2008 al n. 10130 vol. 1T.

L'immobile in oggetto è attualmente occupato dal locatario, il quale è impegnato a liberarlo in qualsiasi momento.

Il piano di ammortamento originario è stato successivamente modificato. Attualmente il piano di ammortamento, aggiornato al 09/06/2023 prevede, a quella stessa data, un capitale residuo di Euro 62.116,13 ed una durata sino al 01/01/2026.

Per il subentro nel contratto di locazione finanziaria in oggetto, l'aggiudicatario della procedura di vendita competitiva dovrà versare alla procedura di Liquidazione del patrimonio una somma corrispondente alla differenza fra l'offerta ed il capitale residuo alla data di subentro / cessione del contratto. In alternativa, per il caso in cui la società Concedente non autorizzasse la cessione del contratto in favore dell'aggiudicatario, il locatario chiederà la risoluzione anticipata del contratto ed il riscatto dell'immobile al fine di trasferirlo immediatamente dopo all'aggiudicatario. In tal caso l'aggiudicatario dovrà versare alla procedura di Liquidazione del patrimonio una somma corrispondente all'offerta.

#### **ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Lunedì 4 settembre 2023 alle ore 11:30**

#### **LOTTO UNICO**

Contratto di locazione finanziaria N. 00832755/001 del 14/10/2008 di Alba Leasing SpA avente ad oggetto il fabbricato ad uso artigianale sito in Grosseto, Via Rubino n. 63, di ca. 130 mq su due piani fuori terra e piccola corte, situato all'interno del P.I.P. Nord, descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 61, Particella 35, Sub 55, piano T-1, cat. D/7, rendita € 931,80.

#### **Stato di occupazione:**

L'immobile risulta attualmente occupato dal locatario originario, che è impegnato a liberarlo in qualsiasi momento.

**Prezzo base di vendita euro 85.000,00**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 2.000,00**

#### **DETERMINA**

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

## **1 - Contenuto dell'offerta ed allegati**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto unico, come meglio sopra individuato, precisando che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

L'offerta, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata **esclusivamente** mediante l'utilizzo e la **integrale compilazione del modello di presentazione dell'offerta** scaricabile dal sito <https://sites.google.com/view/liquidazione-gr-653-2019>. Il predetto **modello di presentazione dell'offerta** evidenzia che dovranno ad esso essere allegati documenti indispensabili ai fini della validità dell'offerta. L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui *infra*.

La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore, presso il proprio studio in **Grosseto, Viale Sonnino 11** non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta**

Il deposito dell'offerta dovrà essere formalizzato mediante l'utilizzo dell'apposito **modello di presentazione delle offerte** (scaricabile on-line) corredato da tutti gli allegati (firmati e sottoscritti). Il deposito potrà avvenire sia a mezzo raccomandata che *brevi manu*, presso lo studio del Liquidatore in Grosseto, Viale Sonnino 11 (piano 1), nel giorno **venerdì 1 settembre 2023 dalle ore 9:00 alle ore 14:00**.

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno concordare con il Liquidatore altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **14:00 del giorno venerdì 1 settembre 2023**.

L'offerta irrevocabile di acquisto (redatta mediante il **modello di presentazione offerte**) corredata da tutti gli allegati dovrà essere contenuta in una busta chiusa recante all'esterno esclusivamente la dicitura:

- *“Liquidazione del patrimonio Ruolo Generale N. 653/2019 V.G. Tribunale di Grosseto – Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 4 settembre 2023”*.

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.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

## **3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

Le buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto saranno aperte dal Liquidatore, Gabriele Baccetti, presso il proprio studio in Grosseto, Viale Sonnino n. 11, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario:

- il giorno **lunedì 4 settembre 2023 alle ore 11:30**.

Ciascun offerente, a cui dovrà essere ceduto il contratto, sarà tenuto a presentarsi munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara di cui *infra*; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che deve essere consegnata dall'avvocato al liquidatore in sede di gara.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata con i presenti l'integrità dell'offerta pervenuta in busta chiusa, il Liquidatore procederà alla loro apertura ed alla verifica della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile intestato al Liquidatore, Gabriele Baccetti, pari o superiore al 10% del prezzo indicato nell'offerta.

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

Ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il Liquidatore provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il contratto all'offerente.

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

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il Liquidatore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 60 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.

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 suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal Liquidatore e dagli offerenti presenti.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite immediatamente ai presenti e inviate a mezzo posta agli assenti nei tre giorni successivi.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla sottoscrizione del contratto di cessione del contratto, a seguito di autorizzazione della società concedente Alba Leasing SpA.

#### **4 - Trasferimento del contratto**

Il trasferimento del contratto, con subentro dell'aggiudicatario nella posizione contrattuale dell'attuale originario locatario, avverrà mediante scrittura privata e secondo le modalità previste dalla concedente Alba Leasing SpA.

Il trasferimento del contratto avverrà comunque dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Liquidatore per spese, diritti, imposte, compensi ed oneri conseguenti al trasferimento. In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la cessione del contratto entro il termine indicato dal Liquidatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la sottoscrizione degli atti, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo risarcitorio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del Liquidatore, a mezzo assegni circolari non trasferibili o bonifico bancario, secondo le istruzioni che saranno impartite, entro il termine di **30 (trenta) giorni** dalla data di aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovranno essere versate tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare la cessione del contratto oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registro), le quali saranno comunicate dal Liquidatore.

Nel caso in cui la società concedente non autorizzi la cessione del contratto di locazione finanziaria all'aggiudicatario, l'attuale locatario procederà alla richiesta di risoluzione anticipata del contratto ed al riscatto del bene per poi trasferirlo immediatamente a favore dell'aggiudicatario. In tale caso l'aggiudicatario dovrà anticipare le somme occorrenti per il pagamento del credito della società Concedente e farsi carico di ogni spesa ed onere relativi al trasferimento del bene immobile a favore dell'attuale locatario e del successivo trasferimento a favore dello stesso aggiudicatario.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento potranno anche essere effettuate a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal Liquidatore.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **30 giorni**, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura fallimentare a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Liquidatore 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.

#### **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della cessione di contratto che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la cessione del contratto sarà perfezionata secondo le procedure previste dalla concedente Alba Leasing SpA;
- l'eventuale cessione dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria, nel caso di mancata autorizzazione al subentro dell'aggiudicatario nel contratto, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i.. Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare la cessione del contratto di locazione o il trasferimento del bene oggetto del contratto stesso (quali I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente) che saranno comunicati dal Liquidatore e/o sostenuti direttamente dall'acquirente.

#### **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente **avviso di vendita**, del **disciplinare di gara**, del **modello di presentazione delle offerte**, nonché delle **condizioni generali di vendita**.

Gli organi della procedura di Liquidazione del patrimonio si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti dalla procedura.

#### **7 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia,

nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Grosseto.

### **8 - Pubblicazione e pubblicità**

Il Liquidatore darà la massima pubblicità al presente avviso sul sito web

<https://sites.google.com/view/liquidazione-gr-653-2019> e sui siti specializzati per la pubblicità delle vendite forzate e concorsuali.

### **AVVERTENZE**

Il Liquidatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Il presente bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Maggiori informazioni a disposizione degli interessati sono disponibili sul sito <https://sites.google.com/view/liquidazione-gr-653-2019> e possono essere richieste al Liquidatore: cell. 392 9710356 - mail: [gabriele.baccetti@gmail.com](mailto:gabriele.baccetti@gmail.com)

Grosseto, 14 giugno 2023

Il Liquidatore  
*Gabriele Baccetti*