



Tribunale di Grosseto  
Sezione Fallimenti

FALLIMENTO 4/2017

**GIUDICE DELEGATO:** dott.ssa Claudia Frosini

**CURATORE FALLIMENTARE:** dott. Francesco Arzilli

**ADVISORY (art. 107 l.f.):** ITAsset advisory services s.r.l.s.

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

**II^ TORNATA DI GARA**

Il sottoscritto curatore **dott. Francesco Arzilli con studio in Grosseto - via Ambra, n.28a**, nominato curatore del fallimento n. 4/2017 con sentenza n. 4 del 28 luglio 2017,

**premette**

- che con la suindicata sentenza n. 4 del 28 luglio 2017 il tribunale di Grosseto ha dichiarato il fallimento della società "Impresa Euroduemila s.r.l.", nominando giudice delegato la dott.ssa Claudia Frosini e curatore fallimentare il dott. Francesco Arzilli;
- che la società fallita è piena proprietaria degli immobili siti nei comuni di Follonica (Gr), costituiti da uffici, e posti auto. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia, redatta dall'esperto stimatore del fallimento geom. Mario Andreozzi, depositata presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Grosseto e successive integrazioni del 2 febbraio 2018 e 12 luglio 2019;
- che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento dott.ssa Claudia Frosini ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 ss. legge fallimentare, per la vendita degli immobili;
- che la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato (ex. art. 107 l.f.) il quale ausili (*asset management*) la predetta e gli interessati all'acquisto in utili alla migliore collocazione sul mercato degli *asset* ricaduti in asse fallimentare e come quant'altro indicato nel depositato programma di liquidazione autorizzato dagli organi della procedura;



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

- che per tale attività specialistica è stata individuata ed autorizzata la società ITAsset advisory services s.r.l.s con sede in Siena, Via dei Montanini n. 63/int.2 ([www.itasset.it](http://www.itasset.it)) la quale verrà soddisfatta mediante un compenso determinato in percentuale sul prezzo di vendita su ognuno dei lotti immobiliari aggiudicati e posto interamente a carico dell'aggiudicatario, come indicato al successivo punto 5;

- che gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente **avviso di vendita**, il **disciplinare di gara**, le **condizioni generali di vendita**, il **modello di presentazioni offerte**, nonché le **perizie di stima** sul sito internet [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Inoltre, vengono messi a completa disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) ulteriori recapiti:

- Gigliola Donati - cell. 331.8089870
- e.mail: [visite@itasset.it](mailto:visite@itasset.it)

- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei **giorni festivi**, previa semplice richiesta all'indirizzo mail [visite@itasset.it](mailto:visite@itasset.it) o telefonando al numero sopra indicato;

- che la partecipazione alla procedura anzidetta implica la previa accettazione integrale del presente **avviso di vendita**, del **disciplinare di gara**, delle **condizioni generali di vendita**, nonché del **modello di presentazioni offerte**

Tutto ciò premesso,

### A V V I S A

- che il giorno **mercoledì 26 febbraio 2020 alle ore 11.30** presso il proprio studio, in **Grosseto via Ambra n. 28**, si darà luogo all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto e alla consequenziale gara di vendita senza incanto degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

### S T A B I L I S C E

che il deposito delle offerte in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) dovrà avvenire presso la sede della società ITAsset advisory services s.r.l.s. (ITAsset) in Siena, Via dei Montanini n. 63 (piano primo - interno 2) nel giorno di **lunedì 24 febbraio 2020 dalle ore 10:00 alle ore 14.00 (orario continuato)**.



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con la stessa società ITAsset advisory services s.r.l.s. (tel. 0577/282015 - mob. 331.8089870 - info@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 14.00** del giorno **24 febbraio 2020**.

### F I S S A

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

### DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento geom. Mario Andreozzi, e successive integrazioni del 2 febbraio 2018 e 12 luglio 2019 alle quali, per quanto qui non menzionato, integralmente si rimanda ed il cui contenuto dovrà essere consultato dagli offerenti.

## Il Esperimento di vendita - ribasso del 25%

**26 febbraio 2020 ore 11:30**

### LOTTO 1 -

- **UFFICIO:** piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano primo, del civico 204 con ingresso da corridoio comune. L'unità immobiliare è distribuita su un unico livello e si compone di due ampi vani ben illuminati, un disimpegno, un bagno un terrazzo, per un totale di mq. 53,00 (superficie commerciale mq. 46,70).



- **AREA URBANA:** Quota pari a 395/1000 dell'unità immobiliare consistente in un'area di terreno di accesso all'immobile;

#### Dati catastali:

Ufficio: Comune di Follonica - Catasto dei Fabbricati - Foglio 20 P.Illa 348 Sub. 21 - Categoria A/10- classe 3° - Consistenza 3,00 vani - Superficie Catastale metri quadrati 43,00 - Rendita € 797,93 - Quota di proprietà 1/1.

Area urbana: Comune di Follonica - Catasto dei Fabbricati, Foglio 20 P.Illa 1977 Sub. 1, categoria F/1 (area urbana) di mq. 45,00.

#### Conformità edilizia a catastale:

L'immobile è conforme alla planimetria catastale

#### Stato di occupazione:



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose: sono presenti parti di mobilia e rimanenze di nessun valore, il cui smaltimento sarà a cura e carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita euro 44.250,00**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00**

### LOTTO 2 -

- **UFFICIO:** piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio, posta al piano primo, del civico 204, con ingresso da corridoio comune. L'unità immobiliare è distribuita su un unico livello e si compone di due ampi vani ben illuminati, un bagno un terrazzo, per un totale di mq. 58,00 (superficie commerciale mq. 53,10).
- **AREA URBANA:** Quota pari a 395/1000 dell'unità immobiliare, consistente in un'area di terreno di accesso all'immobile;
- **POSTO AUTO:** piena proprietà di unità immobiliare posta al piano terra, consistente in un'area di terreno destinata a posto auto;



#### Dati catastali:

Ufficio: Comune di Follonica - Catasto dei Fabbricati - Foglio 20 P.IIa 348 Sub. 27 - Categoria A/10 - classe 3° - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale metri quadrati 51,00 - Rendita € 664,94 - Quota di proprietà 1/1.

Area Urbana: Comune di Follonica - Catasto dei Fabbricati, Foglio 20 P.IIa 1977 Sub. 1, categoria F/1 (area urbana) di mq. 45,00.

Posto auto: Comune di Follonica - Catasto dei Fabbricati, Foglio 20, P.IIa 348, Sub. 26 - Categoria C/6 - classe 2° - Consistenza metri quadrati 16,00 - Superficie Catastale metri quadrati 16,00 - Rendita € 33,05.

#### Conformità edilizia a catastale:

La Planimetria Catastale dell'ufficio, depositata risulta non conforme allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni e nello spostamento della porta di accesso al bagno.

Il posto auto risulta conforme alle planimetrie catastali.

#### Stato di occupazione:

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose: sono presenti parti di mobilia e rimanenze di nessun valore, il cui smaltimento sarà a cura e carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita euro 57.000,00**

**Offerte in aumento non inferiori ad euro 1.000,00**

### LOTTO 3 -

- **UFFICIO:** piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio, al piano primo, del civico 180, con ingresso da corridoio comune. L'unità immobiliare è distribuita su un unico livello e risulta essere stata oggetto di redistribuzione degli spazi interni, aventi in comune una zona ingresso e altre 4 stanze di cui due senza finestre ma con un lucernario che consente una notevole illuminazione interna.





## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

Due stanze, invece, hanno ampie porte finestre dalle quali si accede ad un terrazzo che si affaccia sul retro del fabbricato. La superficie totale è di mq.82,30 (superficie commerciale mq.76,00).

- **AREA URBANA:** quota pari a 1/3 dell'unità immobiliare consistente in un piazzale, recintato e dotato di cancello pedonale, prospiciente l'ingresso in comune con altre due unità immobiliari, che consente l'accesso all'immobile;

### Dati catastali:

Ufficio: Comune di Follonica - Catasto dei Fabbricati - Foglio 20 P.IIa 348 Sub. 23 - Categoria A/10 - classe 3° - Consistenza 4,00 vani - Superficie Catastale metri quadrati 74,00 - Rendita € 1.063,90 - Quota di proprietà 1/1.

Area Urbana: comune di Follonica - Catasto dei Fabbricati, Foglio 20 P.IIa 1977 Sub. 4, categoria F/1 (area urbana) di mq. 41,00.

### Conformità edilizia a catastale:

La planimetria catastale depositata risulta non conforme allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni.

### Stato di occupazione:

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose: sono presenti parti di mobilia e rimanenze di nessun valore, il cui smaltimento sarà a cura e carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita euro 72.000,00**

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

### LOTTO 4 -

- **UFFICIO:** piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio, al piano primo, del civico 180, con ingresso da corridoio comune. L'unità immobiliare è distribuita su un unico livello e risulta essere stata oggetto di redistribuzione degli spazi interni.

Si compone di un totale di 4 stanze, di cui due ampiamente illuminate e due con lucernario che conferisce loro un'ottima illuminazione.

Inoltre dispone di un ampio ingresso/disimpegno sul quale si affacciano tutte le altre stanze, dotato di una grande porta finestra che affaccia sulla terrazza sul fronte dell'edificio. Il piccolo bagno risulta essere privo di finestra. L'unità dispone di due terrazze che si affacciano, rispettivamente, sul retro e sul fronte del fabbricato.

La superficie totale è di mq.119,00, compresi i terrazzi, (superficie commerciale mq.108,60).

- **AREA URBANA:** Quota pari a 1/3 dell'unità immobiliare, consistente in un piazzale, recintato e dotato di cancello pedonale, prospiciente l'ingresso in comune con altre due unità immobiliari, che consente l'accesso all'immobile;





## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

### Dati catastali:

Ufficio: comune di Follonica – Catasto dei Fabbricati – Foglio 20 P.Illa 348 Sub. 18 – Categoria A/10 – classe 3° – Consistenza 5,00 vani – Superficie Catastale metri quadrati 102,00 – Rendita € 1.329,88 - Quota di proprietà 1/1.

Area Urbana: comune di Follonica – Catasto dei Fabbricati al Foglio. 20 P.Illa 1977 Sub. 4, categoria F/1 (area urbana) di mq. 41,00.

### Conformità edilizia a catastale:

La planimetria catastale depositata risulta non conforme allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni

### Stato di occupazione:

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose: sono presenti esigue rimanenze di mobili di nessun valore, il cui smaltimento sarà a cura e carico dell'aggiudicatario.

**Prezzo base di vendita euro 102.750,00**

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

### LOTTO 5 -

- **UFFICIO:** piena proprietà di unità immobiliare ad uso ufficio, al piano primo, del civico 180, con ingresso da corridoio comune. L'unità immobiliare è distribuita su un unico livello e risulta essere stata oggetto di redistribuzione degli spazi interni. Si compone di un totale di 3 stanze, di cui due illuminate da ampie finestre ed una da un lucernario.



Il bagno risulta senza Finestre. La superficie totale è di mq.70,00 (superficie commerciale mq.66,00).

- **AREA URBANA:** Quota pari a 1/3 dell'unità immobiliare, consistente in un piazzale, recintato e dotato di cancello pedonale, prospiciente l'ingresso in comune con altre due unità immobiliari, che consente l'accesso all'immobile.

### Dati catastali:

Ufficio: Comune di Follonica - Catasto dei Fabbricati - Foglio 20 P.Illa 348 Sub. 22 – Categoria A/10 – classe 3° – Consistenza 3,00 vani – Superficie Catastale metri quadrati 64,00 – Rendita € 797,93 - Quota di proprietà 1/1.

Area Urbana: comune di Follonica, al Fg. 20 P.Illa 1977 Sub. 4, categoria F/1 (area urbana) di mq. 41,00.

### Conformità edilizia a catastale:

La planimetria catastale depositata risulta non conforme allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni e nello spostamento della porta di accesso al bagno.

**Prezzo base di vendita euro 62.250,00**

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

**D E T E R M I N A**



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

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/i lotti, come meglio sopra individuato/i, 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 [www.itasset.it](http://www.itasset.it). 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 curatore fallimentare dott. Francesco Arzilli presso il proprio studio in Grosseto, via Ambra n. 28a 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 - che dovrà essere separata per ciascun lotto alla cui vendita si intende partecipare - dovrà essere formalizzato mediante l'utilizzo dell'apposito **modello di presentazione delle offerte** (scaricabile on-line) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati (firmati e sottoscritti).

Il deposito potrà avvenire sia a mezzo raccomandata che *brevi manu*, presso la sede della società ITAsset advisory services s.r.l.s. in Siena Via dei Montanini n. 63 (int.2), nel giorno **24 febbraio 2020 dalle ore 10.00 alle ore 14.00**.

Si evidenzia inoltre, che per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con la stessa società ITAsset advisory services s.r.l.s. (tel. 0577/282015 - mob.



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

331.8089870 - info@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **14.00 del giorno suddetto**.

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 "Tribunale di Grosseto - Fallimento n. 4/2017 - Offerta irrevocabile di acquisto - data vendita il 24 febbraio 2020".

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 curatore fallimentare dott. Francesco Arzilli, presso lo studio dello stesso in Grosseto - via Ambra n. 28a, alla presenza degli offerenti, nel seguente giorno ed orario:

- il giorno mercoledì **26 febbraio 2020 alle ore 11:30**.

Ciascun offerente, a cui dovrà essere intestato il bene, 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 curatore fallimentare 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 curatore fallimentare procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti ed, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

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





## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

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 curatore fallimentare provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

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

Esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il curatore 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 curatore, dall'advisory 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 firma dell'atto di compravendita.

#### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio indicato dalla curatela fallimentare dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal curatore fallimentare quale spese, diritti, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento. Le spese e gli onorari notarili relativi al trasferimento dei beni, comprese le tasse e le imposte, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario, così come ogni spesa relativa ad ogni altra formalità necessaria. Successivamente alla stipula dell'atto di compravendita il Giudice Delegato del Tribunale di Grosseto ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

altro vincolo, ai sensi dell'art. 108 l.f.. Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore fallimentare presso 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 curatore fallimentare e/o dall'advisory.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **75 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 curatore 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.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del curatore fallimentare, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

#### **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 vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.f. (v. *infra* al punto successivo);



## Tribunale di Grosseto

### Sezione Fallimenti

- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;

- 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 fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti, che saranno comunicati dal curatore fallimentare.

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario il pagamento della commissione spettante al soggetto specializzato ausiliare della curatela fallimentare ed individuato nella società ITAsset advisory services s.r.l.s. La determinazione dell'importo dovuto a tale titolo dall'acquirente aggiudicatario sarà effettuata in applicazione a quanto previsto nel programma di liquidazione, ovvero verrà calcolato in misura fissa percentuale (in caso di buona riuscita della vendita) sul valore di aggiudicazione di ciascun distinto lotto nella misura del 4% (con



## Tribunale di Grosseto

Sezione Fallimenti

un minimo forfettizzato di euro 3.500,00) oltre iva. Il termine per il pagamento della commissione di cui sopra è fissato entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

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

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato *“una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo”*.

Si precisa altresì che il **presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato** a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si comunica che vi è la possibilità di richiedere ed ottenere, presso gli istituti di credito disponibili a tale operazione, la concessione di mutui/finanziamenti per concorrere alla presente vendita ed aggiudicarsi i beni.

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

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione *“visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova”* e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dall'advisory services.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Fallimenti*

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

- pubblicità obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale dei servizi telematici del Ministero della giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche":

<https://pvp.giustizia.it/pvp/it>;

- pubblicità obbligatoria dell'avviso di vendita e della perizia di stima, su uno dei siti indicati dalla legge n. 80 del 14 maggio 2005, e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 ed inoltre sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it) nonché su altri siti on-line scelti a discrezione dall'advisory, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita dei beni immobili facenti parte del compendio ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati. Il presente avviso di vendita 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.

Grosseto, 25 ottobre 2019.

**Il curatore fallimentare**

Francesco Arzilli