

TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA FALLIMENTARE SENZA INCANTO

CURATORE DOTT. FABIO TOCCI

Procedura fallimentare n. 17/2021 R.F.

IV ESPERIMENTO DI VENDITA

Il giorno **03.06.2025 alle ore 16.00** presso lo studio dello scrivente curatore, dott. Fabio Tocci, si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobiliare:

LOTTO 1

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA di CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE al piano terra e primo, sito in Loc. Bagno di Gavorrano del Comune di Gavorrano (GR) posto in via dell'Argento SNC. Il complesso immobiliare è costituito al piano terra da magazzino e celle frigo per lo stoccaggio e la distribuzione delle merci ed è corredato da uffici posti al piano primo. L'unità immobiliare de quo è costituita da un fabbricato ad uso industriale sito nell'area artigianale di Bagno di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR) in via dell'Argento snc. Il fabbricato a destinazione artigianale è un unico corpo di fabbrica costruito in due tempi distinti. La porzione originaria, realizzata nel 1999, ha forma rettangolare di dimensione lorde pari a circa mt. 20,00 x mt. 50,00, la porzione di fabbricato ampliata nel 2002 presenta anch'essa forma rettangolare di dimensioni mt. 35,50 x mt.16,00. Il capannone è costituito al piano terra da magazzino, servizi igienico-sanitari, locale anticella e n. 5 locali destinati a celle frigo; tramite scala interna si accede al piano primo in cui sono ubicati i locali adibiti ad ufficio. La struttura portante è costituita da un telaio di pilastri, travi e pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento armato poggianti su fondazioni in calcestruzzo armato. La copertura è realizzata in arcarecci e pannelli convessi. L'utilizzo specifico del capannone è di stoccaggio di prodotti alimentari freschi; pertanto, il fabbricato è dotato di apposito impianto di refrigerazione interna e le celle frigorifere sono realizzate con pannelli metallici coibentati internamente. Sono presenti n. 6 aperture di grandi dimensioni per il carico e lo scarico delle merci su autocarri. Gli infissi finestrati sono realizzati in telaio di alluminio e pannello semitrasparente in policarbonato. Il piazzale circostante l'edificio è pavimentato. La superficie lorda complessiva tra piano terra e piano primo è pari a mq. 1.764,00. L'altezza utile interna al piano terra varia dai ml. 3,40 a circa ml. 6,00, mentre l'altezza al piano primo è pari a 2,70 m. L'altezza lorda del fabbricato è pari a ml. 7,50. Costituiscono pertinenze esclusive del fondo artigianale tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni oltre al TERRENO censito al Catasto Terreni del comune di Gavorrano al foglio 83 p.IIa 355 di consistenza catastale pari a mq. 4,00.

Quota di proprietà: Proprietà superficiaria (1/1) con diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1 intestato al Comune di Gavorrano, con sede in Gavorrano (GR), c.f. 00100750538.

Identificativi catastali: Fabbricato a destinazione industriale censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) foglio 83 part. 355, ctg. D/7 - r.c. € 16.488,00 (piano T-1); terreno censito al N.C.T. del Comune di Gavorrano (GR) foglio 83 part. 353, ctg. semin. arbor. - r.d. € 0,02, r.a. € 0,01.

Confini catastali: Fabbricato: via dell'Argento; part. 353; part. 354.; s.s.a. Terreno part. 352; part. 354; part. 355.; s.s.a.

Stato d'uso: Occupato con contratto di locazione fino al 28 febbraio 2027.

N.B. Il complesso immobiliare è gravato da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO 1: EURO 337.920,00 (ridotto del 59,04% del valore di stima)

Offerta Minima EURO 253.440,00

Offerte in aumento 10.000,00

CLASSE ENERGETICA C

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche e di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Ognuno, tranne il debitore è ammesso a partecipare all'asta.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del curatore a spese della procedura.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

1. le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, **entro e non oltre il quinto giorno antecedente la data fissata del l'asta**; le offerte dovranno essere depositate presso lo studio dello scrivente curatore in Grosseto Via Corridoni, 26 in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

2. l'offerta dovrà contenere:

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

3. nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;

4. all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Grosseto Proc. Fall. 17/2021**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'art. precedente potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice o del Curatore di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta, come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi all'udienza fissata per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo;
6. L'importo degli oneri tributari, in via provvisoria e salvo conguaglio, sarà indicato all'aggiudicatario dopo il versamento del saldo prezzo, ed essi dovranno essere versati entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla loro comunicazione.
7. L'importo del prezzo di aggiudicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "**Tribunale di Grosseto Proc. Fall. 17/2021**" ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di cui sarà comunicato l'IBAN da parte del Curatore e la cui ricevuta dovrà essere consegnata al Curatore stesso;
8. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e /o eventuale gara, il curatore disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari;
9. La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura fallimentare.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Curatore darà immediato avviso al Giudice Delegato che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza fissata per l'esame delle offerte:

1. in caso di unica offerta se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
2. se vi sono più offerte, il curatore invita, in ogni caso, gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra stabilito nell'ipotesi di più offerenti. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il curatore, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che, avrà indicato nell'offerta il minor tempo di pagamento del saldo prezzo, in caso di termini di pagamento medesimi, dispone la vendita a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta;
3. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa;
4. non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

§ § § §

AVVISO

Trattandosi di vendita pubblica gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private

§ § § §

La partecipazione presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima. Per queste, nonché per ulteriori informazioni rivolgersi al Curatore Dott. Fabio Tocci tel. 0564 27936, fax 0564 426428 e-mail fabio.tocci@gmail.com;

Grosseto 11.03.2025

Il Curatore

Dott. Fabio Tocci