



TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione Fallimentare
AVVISO DI VENDITA FALLIMENTARE

CON INVITO AD OFFERTE MIGLIORATIVE

CURATORE DOTT. FABIO TOCCI

Procedura fallimentare n. 17/2021 R.F..

Il sottoscritto curatore dott. **Fabio Tocchi** con studio in Grosseto Via Corridoni, 26

RENDE NOTO

che è pervenuta **offerta irrevocabile d'acquisto**, debitamente cauzionata, per i seguenti immobili:**LOTTO UNICO**

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

Prezzo di offerto euro 205.000,00 (duecentocinquemila/00)

Certificazione energetica C

AVVISA

- ✓ che procederà alle operazioni di vendita dei beni sopra descritti mediante procedura competitiva **NON telematica** al prezzo migliorativo del prezzo offerto di **euro 205.000,00** con le modalità e le fasi di seguito meglio specificate
- ✓ che il giorno **24.01.2026** alle **ore 10.00** presso l'aula del Tribunale di Grosseto riservata alle aste si procederà all'esame delle offerte pervenute, entro le **ore 12.30 del quinto giorno antecedente la data di apertura delle buste**, a mezzo lettera raccomandata AR e/o consegna a mani presso lo studio dello scrivente curatore in Grosseto (cap 58100) Via Corridoni, 26.

CONDIZIONI E PROCEDURA DI VENDITA

I soggetti interessati all'acquisto del compendio immobiliare dovranno presentare **offerta irrevocabile di acquisto MIGLIORATIVA** in busta chiusa presso lo studio dello scrivente curatore in Grosseto, via Corridoni, 26 entro le **ore 12.30 del quinto giorno precedente la data di apertura delle buste e quindi entro le ore 12.30 del 19.01.2026.**

Per partecipare alla gara ogni offerente dovrà - a pena di irricevibilità - seguire le modalità di seguito indicate:

a) le offerte di acquisto, **dichiarate espressamente irrevocabili**, per un periodo minimo di **centoventi giorni** dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande, a pena di perdita della cauzione, dovranno essere effettuate mediante dichiarazione sottoscritta in regola con il bollo e in busta chiusa sigillata, da presentarsi presso lo studio dello scrivente curatore in Grosseto, via Corridoni, 26 entro le ore 12.30 del quinto giorno precedente la data di apertura delle buste. Le buste potranno essere presentate, dal **lunedì al venerdì**, dalle **ore 09.00 alle ore 12.30**. Sulla busta deve essere indicato, il nome e cognome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) ed il numero della Procedura (**17/2021**). Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

b) l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**in caso di presentazione di offerta per persona o ente da nominare l'eventuale aggiudicatario dovrà, entro e non oltre 15 giorni dalla data di aggiudicazione, indicare al curatore i dati del soggetto nominato. In difetto il bene sarà aggiudicato a chi ha partecipato alle operazioni di vendita**). Se l'offerente è coniugato, il regime patrimoniale della famiglia con indicazione, qualora coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche dei corrispondenti dati del coniuge. Qualora si tratti di imprenditore individuale, dovrà essere indicata la partita IVA ed allegata anche una aggiornata visura del registro delle imprese. Se l'offerente è minorenni, l'offerta

dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare (da allegare). Se l'offerente è persona giuridica, dovranno essere indicati i dati identificativi della società: denominazione, sede legale, codice fiscale dell'impresa, partita IVA, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata, e nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante ed allegata aggiornata visura camerale C.C.I.A.A. ovvero idoneo atto da cui risulti la vigenza dell'Ente e la spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta; i suddetti poteri, se delegati, dovranno essere attribuiti mediante procura con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale (da allegare);

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero Lotto unico;
- l'indicazione del prezzo offerto che dovrà essere migliorativo rispetto al prezzo già offerto di **euro 205.000,00**. Si precisa che relativamente al trattamento fiscale della vendita troverà applicazione la normativa vigente in materia;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle modalità di trasferimento indicate alla successiva lettera g) con particolare riferimento al termine per effettuare il saldo del prezzo unitamente al pagamento degli oneri di trasferimento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto della gara, anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia, urbanistica dello stesso;
- di esonerare il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che possa essere anche solo potenzialmente riconducibile allo stato od alle situazioni suddette;

c) all'offerta dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità e del tesserino di codice fiscale dell'offerente, nonché del coniuge in caso di regime patrimoniale di comunione dei beni; in caso di società o ente fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale e verbale di attribuzione dei poteri ove necessario; nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Grosseto fall. 17/2021"**, per un importo pari al **10%** (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rinuncia all'aggiudicazione (o successivo mancato versamento del saldo del prezzo). La cauzione sarà restituita, senza alcun riconoscimento di interessi o maggiorazioni a qualunque titolo pretese, in caso di non aggiudicazione. La cauzione costituita dal soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto prezzo;

c.1) All'offerta si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007 (Antiriciclaggio), il cui modello è allegato al presente avviso di vendita. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al curatore copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni;

d) i beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 380 del 06/06/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita viene effettuata a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

e) l'offerta è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà degli organi della Procedura di valutare se dar luogo o meno alla vendita.

f) le buste contenenti le offerte di acquisto saranno aperte dal curatore, alle ore 10.00 del giorno **24.01.2026**. In assenza di proposte di acquisto migliorative rispetto a quella già a mani della procedura, ovvero in caso di proposte pervenute ma invalide o inefficaci, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'attuale proponente. In caso di presentazione di una o più offerte valide, si procederà a gara, sulla base dell'offerta più alta, il giorno **25.01.2026 alle ore 11:00** presso l'aula del Tribunale riservata alle aste a cui dovranno partecipare gli offerenti, ivi compreso l'offerente della proposta già a mani della procedura. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore ad euro 10.000,00** (diecimila virgola zero zero). Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto di quello di aggiudicazione.

g) L'aggiudicatario dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, versare il saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, entro il termine indicato nell'offerta che dovrà essere al massimo di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione con le modalità che saranno tempestivamente indicate da curatore.

h) In caso di acquisto, la parte acquirente dovrà farsi carico di tutti gli altri oneri, imposte, tasse e spese comunque connessi alla procedura dell'aggiudicazione ed al successivo decreto di trasferimento. 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

i) In caso di mancata emissione del decreto di trasferimento per fatto o colpa dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate; la procedura potrà, a proprio insindacabile giudizio, indire una nuova vendita, ovvero aggiudicare il lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria;

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

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

Gli immobili potranno essere visionati previo appuntamento con il curatore dott. Fabio Tocci telefono 0564-27936.

Grosseto 11.11.2025

Il curatore

Dott. Fabio Tocci