



TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO FALLIMENTARE

R.G. N. 22/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (CC): "IPPODROMO DEL CASALONE S.R.L."

GIUDICE DELEGATO: Dott. Frosini Claudia

CURATORE: Dott. Mario Veninata

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dr. Mario Veninata, Curatore fallimentare, in conformità al programma di liquidazione depositato in data 09/07/2024 giusta approvazione del Giudice Delegato con decreto del 10/07/2024

Premesso

che con giusta sentenza del 7/12/2023 depositata il 27/12/2023 e pubblicata il 28/12/2023, emessa dal tribunale di Grosseto, è stata dichiarata la liquidazione giudiziale della "Ippodromo del casalone S.r.l.", nominando giudice delegato al fallimento la dott.ssa Claudia Frosini;

che in data 9/7/2024 è stato depositato il programma di liquidazione;

che il programma di liquidazione prevede per la vendita dei beni immobili la *"vendita a mezzo misure competitive con asta senza incanto telematica sincrona mista, sul portale spazio aste, con successiva gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta e da tenersi davanti al curatore nel proprio studio (ai sensi dell'art. 107 L.F. e 567 e seguenti del c.p.c. per quanto compatibili), ad un prezzo non inferiore a quello stimato nelle relazioni agli atti delle procedure esecutive, che saranno acquisite alla procedura di liquidazione giudiziale, con possibilità di accettare offerte minime ridotte di 1/4 rispetto al prezzo base indicato per ciascuna vendita; In caso di asta deserta la stessa potrà essere rifissata previo riduzione del prezzo base d'asta del 10% per ciascun tentativo successivo con possibilità di accettare offerte minime ridotte di 1/4 rispetto al prezzo base indicato per ciascuna vendita; l'informativa dell'asta sarà assicurata attraverso la pubblicazione del bando sul PVP e sui siti commerciali: www.astalegale.net, astegiudiziarie.it, fallcoaste.it"*

che in data 10/7/2024 il programma di liquidazione è stato approvato dal G.D. Dott.ssa Claudia Frosini, autorizzando l'esecuzione degli atti ad esso conformi;

AVVISA

che il giorno **18 Settembre 2026, ore 10,00** avanti a sé, presso lo "Studio associato Veninata", in Grosseto Viale Matteotti n. 69/71, sarà celebrata la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015).



Comune di: San Giovanni Teatino (CH)

LOTTO UNICO:

composto da:

- N. 1 – ABITAZIONE** (destra ingresso)
- N. 2/A – ABITAZIONE** (p.t., sinistra ingresso)
- N. 2/B – ABITAZIONE** (sottotetto, sinistra ingresso)
- N. 2/C – SEDE “LI VASSE”** (p.t., sinistra ingresso)
- N. 3/A – DISCOTECA ALL'APERTO** + annessi
- N. 3/B – LAGO, TERRENO, CHIOSCO** + annessi
- N. 4/A – STALLE** (22 BOX), GALOPPATOIO (QUADRATO),
UFFICIO + W.C./DOCCE, TAVOLA CALDA
- N. 4/B – ABITAZIONE CUSTODE**
- N. 5/A – PRINCIPALE** varie porzioni + vari annessi
- N. 5/B – CASINO'** + area training
- N. 5/C – PIZZERIA**
- N. 5/D – RISTORANTE**
- N. 6 – SCUDERIA** ed aree annesse + **STALLE** (48 BOX)

COME DI SEGUITO MEGLIO DESCRITTI

N. 1: Fabbricato foresteria a destra dell'ingresso principale (**abitazione**) con portico esterno ad uso esclusivo e legnaia, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa **3**, Particella **258, (in parte)**, con categoria, consistenza e rendita da definire (deriva dalla part. 258 in catasto Cat. C/1, classe 1, consistenza 154 mq., R.C. € 3.070,03), oltre l'uso dei beni comuni. In catasto il bene risulta intestato alla Ditta “IPPODROMO DEL CASALONE SRL” in proprietà per 1000/1000”. Sono state riscontrate delle difformità sanabili, ove possibile, altrimenti da demolire, nonché la necessità della variazione catastale per quanto concerne la destinazione d'uso, la consistenza e rendita. L'immobile è dotato del certificato di Agibilità (originario) ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

N. 2/A. Parte del fabbricato foresteria a sinistra dell'ingresso principale (**abitazione**) con area esterna ad uso esclusivo, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa **3**, Particella **258, (in parte)**, con categoria, consistenza e rendita da definire (deriva dalla part. 258 in catasto Cat. C/1, classe 1, consistenza 154 mq., R.C. € 3.070,03), oltre l'uso dei beni comuni. In catasto il bene risulta intestato alla Ditta “IPPODROMO DEL CASALONE SRL” in proprietà per 1000/1000”. Sono state riscontrate difformità interne e la necessità della variazione catastale per quanto concerne la destinazione d'uso, la consistenza e rendita. L'immobile è dotato del certificato di Agibilità



(originario) ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile risulta oggetto di contratto di locazione con il Sig. XXXXXX.

N. 2/B. Parte del fabbricato sottotetto ad uso foresteria a sinistra dell'ingresso principale (**abitazione abusiva**) con area esterna ad uso esclusivo, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa **3**, Particella **258**, (**in parte**), con categoria, consistenza e rendita da definire (deriva dalla part. 258 in catasto Cat. C/1, classe 1, consistenza 154 mq., R.C. € 3.070,03), oltre l'uso dei beni comuni. In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000". Sono state riscontrate delle difformità relativamente all'uso, da sanare ove possibile, altrimenti da demolire. Nell'ipotesi di sanatoria consegue la necessità della variazione catastale per quanto concerne la destinazione d'uso, la consistenza e rendita. L'immobile non risulta dotato del certificato di Agibilità ed è privo anche dell'Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile è oggetto di contratto di locazione con XXXXX, stipulato in data 01/08/2018, registrato a Chieti il 31/08/2018 al n° 2216 serie 3T.

N. 2/C. Parte del fabbricato foresteria a sinistra dell'ingresso principale come attualmente utilizzato dal Circolo Li Vasse, con area esterna ad uso esclusivo, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella 258, (in parte), con categoria, consistenza e rendita da definire (deriva dalla part. 258 in catasto Cat. C/1, classe 1, consistenza 154 mq., R.C. € 3.070,03), oltre l'uso dei beni comuni. In catasto il bene è intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000". Sono state riscontrate difformità interne e la necessità della variazione catastale per quanto concerne la destinazione d'uso, la consistenza e rendita. L'immobile non risulta dotato del certificato di Agibilità ed è privo anche dell'Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile è oggetto di contratto di comodato d'uso gratuito al XXXXXXXX, registrato a Giulianova

N. 3/A. Discoteca all'aperto con relative aree e sovrastanti strutture, compreso parte del fabbricato servizi (cucina, ufficio e bagni), nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella **4140 (in parte)**, con categoria, consistenza e rendita da definire (deriva dalla part. 4140 in catasto Cat. D/3, R.C. € 6.135,51 oltre l'uso dei beni comuni. In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000". E' necessaria la variazione catastale per il frazionamento del fabbricato e la individuazione delle aree esclusive per l'attribuzione a lotti diversi. L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità (originario) ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile è oggetto del Contratto di locazione, datato 20.05.2020, registrato a Chieti il 08.07.2022 al n°2878 serie 3T, con scadenza 01.06.2030, per un canone mensile € 1.250,00. Con tale contratto la società conduttrice utilizza ad uso "Discoteca all'aperto" una porzione di terreno di circa mq 4000, in catasto al foglio 3, particelle 126 (in parte), 4137 e 4140 (in parte), con gli edifici soprastanti, nonché i parcheggi esterni e le vie di accesso comuni, come da planimetria allegata al contratto medesimo.



N. 3/B. Terreno e lago per la pesca sportiva, con le relative aree esterne pertinenziali e strada di accesso, compresa la tensostruttura ed il gazebo in legno abusivo, unitamente a parte dei bagni del fabbricato servizi, oltre l'USO dei beni comuni, nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa **3**, Particella **4140** (in parte), Cat. D/3, R.C. € 6.135,51 nonché Particella **4288** (in parte). In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000". Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione. L'immobile non risulta dotato del certificato di Agibilità ed è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

N. 4/A. Porzione del piano terra del fabbricato adiacente alle stalle (particella 4290) utilizzato come **tavola calda**, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa **3**, Particella **4290**, Sub 1 (in parte), Cat. D/8, R.C. € 19.000,00. Il detto lotto comprende l'area esterna di mq 250,00 circa, riportata nella planimetria allegata, individuata dalla recinzione esistente, nonché le sovrastanti tensostrutture rilevate (sup.coperta mq. 84,71 circa), oltre l'USO dei beni comuni. Il presente lotto comprende altresì due porzioni (UFFICIO e DOCCE/WC) del fabbricato servizi (Particella **4290**, Sub 1 in parte) e due stecche da 11 box (tra il 2° e 3° corpo del complesso stalle individuate dalla stessa Particella **4290**, Sub 1 in parte), sempre compreso l'USO dei beni comuni. Il presente lotto comprende anche il galoppatoio quadrato (vicino alla discoteca all'aperto) in catasto Foglio di mappa **3**, Particella **4288**, Sub 1, Cat. D/8, R.C. € 41.300,00 (**in parte**). In catasto tutti i predetti beni risultano intestati alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000". Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione. L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

N. 4/B. Porzione del primo piano del fabbricato adiacente alle stalle (particella 4290) utilizzato ad **abitazione**, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa **3**, Particella **4290**, Sub 2, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 4, R.C. € 258,23 (oltre l'USO dei beni comuni). In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000". Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione. L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile è oggetto di Contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato con il custode dell'impianto, registrato a Chieti il 25/02/2003, al n°596 mod. III.

N. 5/A. (PRINCIPALE) Porzioni del fabbricato principale

(corpo A) a servizio della attività ippica e non utilizzate diversamente (tribuna esterna lato pista, nonché piano terra zona centrale, primo piano zona a destra, secondo piano zona a destra, terzo piano terrazzo cronometristi-giuria, quarto piano tettoia protezione impianti) su cinque livelli fuori terra, con copertura a terrazzo, ubicato nel comune di San Giovanni Teatino, Via Salara n° 49,



con annessa area di pertinenza scoperta comune, comprese le seguenti strutture:

corpo B (tensostrutture)

corpo C (tensostruttura con limitrofo w.c.)

corpo D (magazzino)

corpo E (deposito, ex pizzeria)

corpo G (biglietteria)

corpo H (cabina elettrica principale)

corpo I (scuderie)

Nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella 4288, Sub 1, Cat. D/8, R.C. € 41.300,00 (in parte), come segue: Fabbricato uso stalle, ufficio, ecc., nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella 4292, Cat. D/8, R.C. € 2.130,00

Parte del Complesso box (stalle) nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella 4290, sub 1, Cat. D/8, R.C. € 19.000,00:

box/stalle adiacenti al fabbricato utilizzato come tavola calda (esclusi quelli assegnati al lotto 4/A) compresa l'area scoperta di mq 12000 circa.

Il n. 5/A di che trattasi, oltre agli immobili sopra descritti e all'USO dei beni comuni, comprende anche:

Cabina elettrica interna alla pista, nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella 4289, Cat. D/1, R.C. € 186,00 con le limitrofe strutture interne alla pista (gazebo, paddock, ecc.), anche se ABUSIVI;

Centrale irrigua nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella 4291, Cat. D/1, R.C. € 86,00; Il lotto 5/A comprende altresì:

- pista principale con tutte le strutture interne;
- galoppatoio (tondino).

N. 5/B Porzioni del fabbricato principale utilizzate come casinò (piano terra e primo piano, a sinistra con la zona centrale del primo piano), individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella 4288, Sub 6, Cat. D/8, R.C. € 10.074,00 (casinò); Sub 7, Cat. D/8, R.C. € 3.979,00 (area training);

Parcheggio esterno riservato (VIP) a servizio dello stesso casinò, individuato nel Catasto al Foglio di mappa 3, Particella 4321 e 4322, il tutto per una superficie pari a Mq 2.286,00 oltre l'uso dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000 Non sono state riscontrate difformità, salva la porta interna tra le due porzioni del primo piano. L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile risulta oggetto di Contratto di locazione, stipulato in data



24.06.2022, con scadenza 30.06.2028, per un canone mensile di € 8.000,00 per la porzione part. 4288 sub 6 (casinò) e di € 2.000,00 per la porzione part. 4288 sub 7 (ex palestra) ovverosia area relax, area training e relativi servizi (zona centrale del primo piano). Con tale contratto la Società conduttrice utilizza le predette porzioni immobiliari, unitamente ad una area esterna, ad uso esclusivo per parcheggio Vip, come da planimetria catastale particelle 4321 e 4322 per la superficie di mq 2.804 (effettivamente mq 2.286 a parcheggio interno esclusivo)

N. 5/C. Porzione del fabbricato principale utilizzato a bar/pizzeria (piano terra, a destra) con box esterno in legno abusivo, lato pista (da rimuovere), individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella 4288, Sub 3, Cat. D/8, R.C. € 5.350,00 oltre l'USO dei beni comuni.

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000". Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione ad eccezione della cucina che dovrà essere ubicata in una parte avente altezza consona a rispettare i regolamenti igienico-sanitari ed urbanistici. L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

N. 5/D. Porzione del fabbricato principale destinato a **ristorante** (secondo piano, lato sinistro e zona centrale) individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella **4288**, Sub 5, Cat. D/8, R.C. € 5.474,00 (erroneamente indicato al primo piano), oltre l'USO dei beni comuni. In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000". Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione. L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

N. 6. uso stalle, ufficio, ecc., nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 3, particella 4292, Cat. D/8, R.C. € 2.130,00

SCUDERIA e annessi (superficie coperta e scoperta pari a mq 6.660) Parte del Complesso box (stalle) nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio di mappa 3, Particella 4290, sub 1, Cat. D/8, R.C. € 19.000,00 Stecca 11 mq 178,99 (16 box)

Stecca 12 mq 90,16 (8 box)

Stecca 13 mq 90,16 (8 box)

Stecca 14 mq 178,99 (16 box)

In catasto il bene risulta intestato alla Ditta "IPPODROMO DEL CASALONE SRL" in proprietà per 1000/1000". Sono state riscontrate delle difformità tutte sanabili alla luce dell'odierna legislazione. L'immobile risulta dotato del certificato di Agibilità ma è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il compendio immobiliare di cui sopra è oggetto di scrittura privata con XXXXX, con sede in San Giovanni Teatino, in data 13.11.2020, per un canone mensile di € 500,00 oltre rimborso consumi



energia elettrica ed acqua potabile, a cui si aggiunge altro importo mensile dovuto per gli spazi utilizzati in subaffitto da XXXXX inizialmente previsti in € 1.700,00 per:

n° 23 box nella scuderia in legno ex tris, 5 box ingresso pista fronte campo prova, n°4 paddock all'interno della pista, + altri spazi tutti occupati ed utilizzati dalla S.S.D. La Cordijana;
n°24 box (in effetti 22 + 2) + locale accoglienza e l'uso di 2 w.c. sulla part. 4290 + area individuata in prossimità della part. 4140 (galoppatoio quadrato) + paddock interno pista
il tutto, come da planimetria allegata alla scrittura privata.

Si segnala che l'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto del presente avviso di vendita rientra nelle "aree di pericolo idraulico del fiume Aterno-Pescara e affluenti".

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 6.232.000,00 (sei milioni duecentotrentadue mila virgola zero zero). prezzo pari al valore di stima

PREZZO MINIMO LOTTO UNICO: € 4.674.000,00 (quattro milioni seicento settanta quattro virgola zero zero). prezzo ridotto di ¼ rispetto al prezzo base.

Importo della cauzione 10% del prezzo offerto.

L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 200.000,00

Oltre detto importo, graveranno tutti i costi per la regolarizzazione delle difformità (sanatoria, ove possibile, o costi di demolizione, APE, SCAGI, variazione catastale).

In ogni caso i beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto stimatore che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

In relazione alla sussistenza e/o regolarità delle certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza ex D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008 ed in ordine all'attestato di prestazione energetica ex D.Lgs. 192/2005 dovrà essere consultata dall'interessato la relativa perizia depositata in cancelleria agli atti del fascicolo della procedura.

Si avvisano espressamente gli interessati che, trattandosi di vendita pubblica, gli stessi non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

Condizioni di vendita senza incanto

1) Per le offerte depositate in forma cartacea

Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore.

Le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, **entro le ore 12:30 del giorno 11/09/2026**; le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del curatore "STUDIO ASSOCIATO VENINATA", in Grosseto, Viale Matteotti n. 69/71, 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), il nome del curatore "Dott. Mario



Veninata” e la data 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 il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

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 nella data 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;
- un certificato/visura camerale aggiornato (non più di 10 giorni) 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 base, 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 del presente avviso di vendita;
- dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a “Liquidazione Giudiziale n. 22/2023”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto;

L’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall’art. 571 c.p.c.. essa, peraltro, 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 nella data fissata per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo. L’importo degli oneri tributari, in via provvisoria e salvo conguaglio, sarà indicato all’aggiudicatario entro 60 giorni dall’aggiudicazione provvisoria e dovranno essere versati entro il termine di versamento del saldo prezzo.



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 "Liquidazione Giudiziale n. 22/2023" ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente (IBAN: **IT85F0885114302000000234136**), aperto presso Banca TEMA filiale di Grosseto, Agenzia Piazza San Michele. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e /o eventuale gara, il curatore delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura giudiziale.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il curatore darà immediato avviso al Giudice Delegato che con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto ex art. 587 c.p.c..

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nella data fissata per l'esame delle offerte.

In caso di unica offerta se l'offerta e' pari o superiore al 75% del prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

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 professionista delegato, 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.

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.

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.

2) Per le offerte depositate con modalità telematica

Termine di presentazione delle offerte telematiche

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le 12:30 del giorno 11/09/2026**, in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. Entro il termine suddetto dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

Apertura delle buste e gara telematica



L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno ed orario stabiliti dal Curatore.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo sintesi delle modalità di partecipazione.

Durata della gara

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

Sintesi delle modalità di partecipazione con presentazione dell'offerta in modalità telematica

Come partecipare

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia <https://pstgiustizia.it> è disponibile il Manuale Utente dell'Offerente alla Vendita Telematica:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 22/2023" (vedi anche sotto "Versamento della cauzione");
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 30 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare alla vendita fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- E' ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura *ex art. 571 e 579 ultimo comma cpc*;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta



telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, con data di **valuta non successiva al 11/09/2026** sul conto corrente intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 22/2023" (IBAN: **IT85F0885114302000000234136**), aperto presso Banca TEMA filiale di Grosseto, Agenzia Piazza San Michele.

Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: "lotto unico e data asta".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Copia della marca da bollo da € 16,00 di corredo alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata anch'essa alla busta telematica.

Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Gara

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale spazio aste tenuto dal sito: **www.astalegale.net** secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

Aggiudicazione

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi. La gara



telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 7 giorni dall'aggiudicazione del bene, il curatore provvederà, previo rilascio del mandato da parte della Cancelleria fallimentare, alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 120 giorni.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal curatore (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con la stipula dell'atto notarile verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli, l'onorario del notaio ed oneri di qualsiasi genere connesse all'atto notarile di trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Anche le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a cura e carico dell'aggiudicatario;

Disposizioni generali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo



Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni 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 del prezzo. La vendita forzata 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 e 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 ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura dell'aggiudicatario**, previo autorizzazione alla cancellazione da parte del G.D.. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Curatore per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Curatore contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il curatore provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della disposizione di cui all'art. 40, sesto comma, della L. n. 47/1985 come integrata e modificata dalla disposizione di cui all'art. 46 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data dell'atto notarile. In relazione alla sussistenza e/o regolarità delle certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza ex D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008 ed in ordine all'attestato di prestazione energetica ex D.Lgs. 192/2005 dovrà essere consultata dall'interessato la relativa perizia depositata in cancelleria agli atti del fascicolo della procedura. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 di notaio individuato dal curatore del fallimento, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.**

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato dal curatore fallimentare, quale spese, diritti, imposte,



compensi, commissioni 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.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere **effettuato**:

in **un'unica soluzione**: versato nelle mani del curatore fallimentare presso il suo studio, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al fallimento, **entro il termine di 120 (centoventi) 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 il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, oneri di trascrizione, voltura, e quant'altro occorrente), le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare. **Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento potrà anche essere effettuato a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura che sarà comunicato dal curatore fallimentare.**

Pubblicità legale e commerciale

Il presente avviso sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della data per la deliberazione sulle offerte come sopra fissata, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- inserimento unitamente alla copia della relazione del c.t.u. con i relativi allegati sul sito del Gestore della Vendita, AstaLegale.net S.p.A., sui siti degli altri Gestori Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Zucchetti Software Giuridico S.r.l., nonché sul sito www.tribunale.grosseto.giustizia.it.
- Il Curatore è a disposizione per ulteriori informazioni, anche sullo stato di occupazione degli immobili e per visionare gli stessi.

Ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita senza incanto e per ogni altro chiarimento:

- Curatore Dott. Mario Veninata, tel. 0564 22425;
- Coadiutore del Curatore Dott. Alessandro Salvini, tel. 0564 22425;
- Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:
<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>;
- Sito internet www.astalegale.net;
- Sito internet www.astegiudiziarie.it;
- Sito internet www.fallcoaste.it.

Grosseto, 14 maggio 2026

Il curatore
Dott. Mario Veninata

