TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO FALLIMENTARE

R.G. N. 22/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (CCI): "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 ¼ 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 ¼ 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 **12 febbraio 2027**, **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: Grosseto

LOTTO 1:

Descrizione dei beni posti in vendita

PREZZO BASE € 1.635.774,00 (un milione seicento trentacinque mila settecento settanta quattro virgola zero zero), prezzo ridotto del 10% + 10% + 10% + 10% +10% +10% +10% 10% rispetto al valore di stima.

REZZO MINIMO: € 1.226.830,00 (un milione duecento ventisei mila ottocento trenta virgola zero zero). **PREZZO RIDOTTO DI ¼ RISPETTO AL PREZZO BASE.**

L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 100.000,00

Diritto di intera piena proprietà di **complesso immobiliare** costituito da **IPPODROMO**, posto del **Comune di Grosseto (GR) in via Aurelia Antica**. I beni immobiliari che costituiscono il compendio dell'ippodromo, composto da **terreni, fabbricati, strutture ed impianti**, per una superficie complessiva di circa mq. 200.000,00, sono destinati allo svolgimento e alla organizzazione di eventi e manifestazione di natura ippica e delle corse dei cavalli. Il complesso immobiliare è posto nella zona sud del capoluogo in via Aurelia Antica lungo la quale si sviluppa per un fronte di oltre 600 metri. Parte del complesso immobiliare è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni è stato poi oggetto di molti interventi di ristrutturazione, ampliamento, adeguamento degli impianti alle nuove disposizioni legislative e ai regolamenti del settore di pubblico spettacolo, che hanno inciso sulla consistenza dei fabbricati e dei manufatti pur mantenendo la medesima destinazione d'uso. All'interno dell'ippodromo sono presenti le piste coltivate a prato per ospitare le corse, gli allenamenti e le manifestazioni ippiche, le scuderie storiche costituite da box e sellerie, l'area destinata al pubblico composta da tribune, bar, ristorante e sale scommesse, la zona destinata agli uffici, l'area delle scuderie e dei fabbricati denominata "TRIS" (quest'ultima attualmente in locazione alla *** che ha effettuato sui manufatti delle opere edilizie quali recinti, pergolati e muretti a servizio dell'attività di loro competenza) e l'area dei fabbricati posti nella zona denominata "FOSSO MARTELLO" (questa attualmente in locazione alla *** che esercita la propria atti ità sociale di recupero di animali).

Dal punto di vista urbanistico, come meglio evidenziato nel paragrafo 5 della perizia di stima, il complesso immobiliare ricade ai sensi dell'Art. 105 Aree "RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", scheda normativa "RC_10A Casalone" – Servizi alla strutt a dell'Ippodromo ***, ovvero la destinazione d'uso è strettamente e rigidamente connessa all'atti à delle corse e delle manifestazioni ippiche.

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite al **N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR)**:

- al **foglio 109 part. 211 sub 1 graffato con la part. 515 sub 1** - ctg D/6 - r.c. € 88.818,00 (FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI),

- al **foglio 109 part. 515 sub 2** - ctg A/3 – cl. 1 – cons. 5 vani – sup. cat. 84 m2 - r.c. € 426,08

- (ABITAZIONE CIVILE);

- al **foglio 109 part. 516** - ctg D/6 - r.c. € 1.605,00 (FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI);

- al **foglio 109 part. 517** - ctg D/6 - r.c. € 5.673,00 (FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI);

Confini catastali: via Aurelia Antica; p.lla 573; p.lla 574; s.s.a.;

Porzioni del complesso sono occupate con contratti di locazione opponibili alla procedura:

- parte (area di Fosso Martello) foglio 109 p.lla 211 sub. 1, cat. D/6: occupata da conduttrice con contratto di locazione opponibile alla procedura del 15.02.2016 registrato il 17.03.2016 con scadenza al 13.03.2028. Il canone mensile previsto nel contratto è di € 1.000,00 mensili oltre aggiornamento ISTAT;

- parte (area di Fosso Martello) foglio 109 p.lla 211 sub. 1, cat. D/6: occupata da conduttrice con contratto di locazione opponibile alla procedura del 01.06.2018 registrato il 29.06.2018 con scadenza al 31.12.2029. Il canone mensile previsto nel contratto è "determinato computando l'occupazione giornaliera dei n. 44 box in legno, posti sotto al capannone identificato nella planimetria allegata con la lettera "A", valorizzato in Euro 2,00 (Euro due/00) per giorno di occupazione se destinati a soggiorno di cavalli e in Euro 1,00 (Euro uno/00) per giorno di occupazione se destinati a selleria, e computando l'occupazione giornaliera del n. 52 box in metallo/legno, posti sotto al capannone identificato nella planimetria allegata con la lettera "B", valorizzato in Euro 1,50 (Euro uno/50) per giorno di occupazione se destinati a soggiorno di cavalli e in Euro 0,50 (Euro zero/50) per giorno di occupazione se destinati a selleria." Con scrittura privata a data 01.01.2020, priva di data certa e non opponibile, qualificata come "regolamento di servizio" alla suddetta conduttrice è stato, altresì, concesso l'utilizzo alle aree dell'ippodromo così definite: pista principale in erba, pista in erba secondaria, piste diagonali in erba,piste in sabbia e campone in erba.

La parte rimanente del complesso è giuridicamente libera.

Il complesso immobiliare oggetto di interesse è rappresentato catastalmente e urbanisticamente con corrispondenza NON AGGIORNATA come accertato dal CTU stimatore:

"*CORRISPONDENZA CATASTALE*

Oggetto: FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI (con fine di lucro) al foglio 109 part. 211 sub 1 graffato con la part. 515 sub 1 - ctg D/6. Come descritto al punto 2 della presente memoria la particella de quo è costituita catastalmente da n. 42 fabbricati oltre alla corte di pertinenza e al terreno destinato alle corse e alle piste dei cavalli. Ai fini della valutazione della corrispondenza catastale si ritiene opportuno valutare la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi per ciascuno dei fabbricati che costituiscono la particella in oggetto. Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1.

1. Cabina elettrica zona stalle

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato e NON AGGIORNATA per quanto segue:

- L'apertura che consente l'accesso alla cabina trasformatori riportata nella raffigurazione grafica è stata tamponata e si accede all'immobile dal lato opposto dove graficamente è rappresentata un'apertura finestrata.

2-4. Stalle e scuderie storiche

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

5. Stalle, scuderie storiche e servizi igienici

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Nel locale destinato a servizi igienici è stata demolita una porzione di parete in muratura per inserire un autoclave.

6. Stalle e scuderie storiche

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

7. Stalle e scuderie storiche

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Il locale destinato a controllo anti-doping è collegato col locale adiacente tramite apertura su parete divisoria. Inoltre sono presenti un locale wc e anti bagno non presenti nella raffigurazione grafica in atti.

8. Stalle e scuderie storiche

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

9. Bar, ambulatorio veterinario e servizi igienici

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Il bar è dotato di una tettoia in legno con forma ad "L" che gira intorno ai due affacci principali mentre nella raffigurazione grafica in atti è presente solo la tettoia sul lato d'ingresso al locale.

9-14. Stalle e scuderie storiche

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

15-16-17. Tettoia ricovero attrezzi, concimaia e locale autoclave

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato

dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

18. Edificio gruppo pesage

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Nel locale adibito a sala bilance non è presente la struttura in alluminio che ospitava gli uffici; nella "sala fantini" è stata rimossa la sauna in legno.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1 19-20-21. Box coperti e tensostruttura

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

Nota: Si segnala che una delle tensostrutture risulta mancante causa caduta di un pino.

22. Tribuna storica

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Sono state realizzate alcune opere murarie e/o in cartongesso al piano terra per ottenere una diversa distribuzione degli spazi nel locale destinato a magazzino. E' stata chiusa una porzione della tettoia per ricavare spazio nel locale destinato alla regia.

23. Totalizzatori e tensostrutture

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Sono state tamponate in cartongesso le aperture finestrate ed è stata ricavata una porta di accesso sul lato delle tensostrutture.

24. Tribuna storica

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- E' stata realizzata una tamponatura al piano terra per ottenere una diversa distribuzione degli spazi nel locale destinato a magazzino.

25. Biglietteria

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Sono state tamponate le aperture finestrate che si affacciano sulla corte d'ingresso.

26. Totalizzatori e tensostrutture

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Sono state tamponate alcune aperture finestrate 27 e 28. Ingresso e guardiania

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

29. Locale tecnico e rampa a servizio della particella 517

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

30. Palazzina "ex uffici"

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Al piano terra nello stato dei luoghi è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con la rimozione e/o messa in pera di tramezzature in cartongesso

- L'accesso al piano primo tramite scala interna è stata tamponata con cartongesso.

31. Ristorante, tavola calda, magazzini e servizi vari

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Nello stato dei luoghi sono presenti piccole spallette in muratura nel locale destinato a tavola calda non riportate nella raffigurazione in atti.

32. Ripostiglio

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

33. Cabina enel area "ex TRIS"

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile pertanto lo scrivente non può accertare la corrispondenza fra stato dei luoghi e raffigurazione grafica in atti

34-35-36. Immobili area "ex TRIS"

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Sono stare realizzate opere edili non riportate nella planimetria in atti quali recinzioni esterne ai box, chiusura parziale della tettoia con recinzioni metalliche ed altre opere nelle pertinenze dei fabbricati per le quali sono stati richiesti ed ottenuti titoli abilitativi. (cfr. par. 6.1).

37-38. Immobili in zona "FOSSO MARTELLO"

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

39-40. Immobili in zona "FOSSO MARTELLO"

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Nello stato dei luoghi sono presenti box per cavalli realizzati in parte in legno ed in parte con strutt ra metallica non rappresentati nella raffigurazione grafica in atti.

41. Servizio igienico-sanitario in zona "FOSSO MARTELLO"

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Il container prefabbricato presente nello stato dei luoghi è costituito da doppio ingresso con 2 moduli wc ciascuno per un totale di 4 moduli mentre nella raffigurazione in atti è riportato un solo ingresso e 5 moduli wc.

42. Tunnel per passaggio impianti

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

Per quanto visto sopra, nel complesso si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio di mappa 109 particella 211 subalterno 1 graffato con la part. 515 sub 1 è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA. Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 1.

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti, non incidendo né s ulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risultano assolutamente non pregiudicanti un eventuale atto di cessione.

Le difformità sopra descritte sono sanabili mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: ABITAZIONE CIVILE al foglio 109 part. 515 sub 2 - ctg A/3.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio di mappa 109 particella 515

subalterno 2 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

Nota: Si segnala che nella rappresentazione grafica la cucina è posizionata nel locale adiacente al bagno mentre nello stato dei luoghi è ubicata nel locale posto di fronte al servizio igienico-sanitario.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 1.

Oggetto: FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI (con fine di lucro) al foglio 109 part. 516 - ctg D/6.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio di mappa 109 particella 516 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 1.

Oggetto: FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI (con fine di lucro) al foglio 109 part. 517 - ctg D/6

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio di mappa 109 particella 517 è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in cui sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso nei locali destinati a sala giochi e sala televisiva.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 1.

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risultano assolutamente non pregiudicanti un eventuale atto di cessione Le difformità sopra descritte sono sanabili mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica. N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite ... Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui le stesse sono inserite non sono realizzate abusivamente.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Oggetto:

- FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI (con fine di lucro) al foglio 109 part. 211 sub 1 graffato con la part. 515 sub 1 - ctg D/6;

Lo stato attuale del complesso immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente NON CONFORME allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. In molti fabbricati sono state rilevate opere murarie che hanno comportato una diversa

distribuzione degli spazi interni, in particolare sono state rimosse alcune tramezzature interne e realizzate altre in cartongesso e/o in muratura. Alcune strutture hanno subito piccoli interventi di chiusura parziale delle aperture finestrate realizzate in parte in carton gesso in parte in muratura.

2. Nello stato di fatto una porzione della tettoia della tribuna storica (identificata col n. 22 nella raffigurazione grafica catastale) è stata tamponata con parete in cartongesso e collegata ai locali del piano terreno.

3. Il container prefabbricato presente nello stato dei luoghi è costituito da doppio ingresso con 2 moduli wc ciascuno per un totale di 4 moduli mentre nella raffigurazione in atti è riportato un solo ingresso e 5 moduli wc.

La difformità riscontrate e indicate ai precedenti punti, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante presentazione e successivo rilascio di accertamento di conformità in sanatoria, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione prevista dall'art.209 comma 5, comunque in misura non inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00).

N.B.: Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

In alternativa, l'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento, dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi. Oggetto:

- ABITAZIONE CIVILE al foglio 109 part. 515 sub 2 - ctg A/3;

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta CONFORME allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Oggetto:

- FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI (con fine di lucro) al foglio 109 part. 516 CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta CONFORME allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Oggetto:

- FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI (con fine di lucro) al foglio 109 part. 517. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente NON CONFORME allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in cui sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso nei locali destinati a sala giochi e sala televisiva.

La difformità riscontrata nell'unità oggetto di interesse e indicata al precedente punto 1, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante presentazione e successivo rilascio di accertamento di conformità in sanatoria, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione prevista dall'art.209

comma 5, comunque in misura non inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00).

N.B.: Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

In alternativa, l'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento, dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi. Il complesso immobiliare in oggetto ricade nel R.U.C. nell'Area di Recupero RC_A – *** – Servizi alla struttura dell'Ippodromo ***.

Classe energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005: F-G.

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 04/02/2027**; 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 di cui sarà comunicato l'IBAN da parte del curatore al quale dovrà essere consegnata la ricevuta. 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 04/02/2027**, 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 **04/02/2027** 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: "n. lotto 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 trasferimento di terreni, l'aggiudicatario dovrà provvedere al deposito di certificato di destinazione urbanistica aggiornato dei medesimi, in mancanza del quale non si potrà procedere alla stipula dell'atto notarile.

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,9 novembre 2026

Il curatore

Dott. Mario Veninata