

## ***Argentario Approdi e Servizi S.p.A. in liquidazione***

Codice Fiscale e N.ro Iscrizione Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno 01091720530

Nr. R.E.A. 84481

Capitale Sociale i.v. Euro 3.527.000

### **AVVISO PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN MONTE ARGENARIO – VIA SCARABELLI – PORTO S. STEFANO e IN LOCALITA’ SANTA LIBERATA – MONTE ARGENTARIO MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA**

La Società intestata

rende noto

che intende vendere mediante trattativa privata in lotto unico i seguenti beni di sua proprietà costituiti da:

- a- un fabbricato a destinazione produttiva, con circostante corte esclusiva, censito presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto, al catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al foglio 13 con la particella 78 – Ente Urbano, della superficie complessiva di mq. 2712 ed al catasto fabbricati del Comune di Monte Argentario al foglio 13, particella 78 con il sub 1 categ. D8, P.T., rendita € 6.951,51, indirizzo Via Carlo Scarabelli. Il fabbricato principale posto all’interno del lotto in esame, in posizione centrale, è a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 34,34 x 20,08 ed altezza al colmo di ml. 9.14 ed in gronda di ml. 6,10.
- b- un fabbricato composto da tre unità immobiliari, che si eleva per tre piani fuori terra con relativa corte di pertinenza adibita a parcheggio comune, camminamenti e parte a giardino, al quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale n. 161. Il compendio immobiliare risulta univocamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario nel foglio di mappa 19: particella 237 subalterno 2, categoria A/7, classe 6, vani 4, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 85, rendita catastale euro 1.394,43 (appartamento 1) particella 237 sub. 4, cat. A/7, classe 6, vani 5,5, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 130, rendita catastale euro 1.917,35 (appartamento 2) particella 237 subalterno 5, categoria A/7, classe 6, vani 5, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 76, rendita catastale euro 1.743,04 (appartamento 3)

#### **1. Descrizione sintetica del compendio immobiliare posto in vendita.**

Il compendio immobiliare di proprietà della società *Argentario Approdi e Servizi S.p.A. in liquidazione* è composto per quanto indicato al punto a- da fabbricato principale posto all’interno del lotto in esame, in posizione centrale, è a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 34,34 x 20,08 ed altezza al colmo di ml. 9.14 ed in gronda di ml. 6,10; di recente

l'edificio è stato fatto oggetto di un intervento di messa in sicurezza con la parziale demolizione del manto della copertura; ad oggi si presenta con le pareti perimetrali ancora esistenti, realizzate da tamponature prefabbricate in cemento armato che incorporano una finestratura a nastro nella parte superiore, le pareti sono sostenute per incastro da pilastri in cemento armato ad "l", mentre la struttura principale della copertura, a due falde simmetriche con sviluppo longitudinale, è costituita dai timpani in cemento armato delle parti trasversali e da due capriate metalliche intermedie sostenute da quattro pilastri in cemento armato gettato in opera. Completa la copertura una orditura secondaria di undici tralicci metallici disposti in direzione longitudinale.

Al fine di fornire la più ampia e dettagliata situazione urbanistica dell'area in esame e la sua valenza strategica per futuri interventi di riqualificazione dell'area commerciale del Valle, nonché dell'area portuale di Porto S. Stefano, è necessario ripercorrere le vicende urbanistiche che hanno portato ad assegnare la potenzialità edificatoria dell'area, potenzialità che concorre prevalentemente a costituire il valore di stima del bene.

Il Regolamento Urbanistico individua l'area in esame come parte del Comparto "Area Capannone Varoli" - Tn 1.1, ovvero un intervento finalizzato alla creazione di un parcheggio multipiano a servizio del porto, della residenza e dei visitatori nonché alla riqualificazione delle aree urbane antistanti.

In particolare, al punto 2.4 – Interventi consentiti precisa:

#### 2.4 Interventi consentiti 2.4.1 Classificazione ai sensi del DM 1444/1968

Zona territoriale omogenea "B"

#### 2.4.2 Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale: 3.520 mq circa

Superficie fondiaria: 2.450 mq. Circa

Posti auto n. 300 di cui: -pertinenziali posti barca n. 180 - pertinenziali residenza privata n. 50  
- pubblici urbani n. 70

Rapporto di copertura: Rc max 30%

Altezza pari a quella esistente

Piani Fuori terra due piani fuori terra

Spazi pubblici: -verde 250mq -strade - parcheggi pubblici n.70 posti auto.

#### 2.4.3 Modalità di attuazione

Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Il compendio posto in vendita risulta occupato per mq.1000 da Parcheggio auto concesso in affitto con contratto affitto di ramo di azienda parcheggio auto all'aperto per il periodo

08.02.2021 e fino al 07.02.2022, registrato ad Orbetello in data 03.02.2021 al n. 125 serie 1T Notaio Bruno Detti.

Fabbricato di cui al punto b- Il compendio immobiliare di proprietà della società *Argentario Approdi e Servizi S.p.A. in liquidazione* è composto da un fabbricato, che si eleva per tre piani fuori terra con tre unità immobiliari relative corte di pertinenza adibita a parcheggio comune, camminamenti e parte a giardino.

L'attuale corpo di fabbrica è costituito da una costruzione in struttura mista e cemento armato; più in particolare tutte le murature perimetrali sono in muratura di laterizio e pietra, con paramento esterno parte in pietrame a faccia vista, parte intonacato e tinteggiato, i solai sono in laterizio armato ed il solaio di copertura è realizzato a falde inclinate sfalsate in laterizio con soprastante impermeabilizzazione e manto di tegole tipo portoghesi.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico ed idraulico ad acqua fredda e calda, generata da scaldabagni elettrici, mentre l'impianto di riscaldamento risulta non funzionante ed era costituito da caldaia a gasolio in comune ai tre appartamenti.

L'intero edificio è dotato di fognatura autonoma a perdizione non più a norma.

I beni in oggetto presentano al momento della perizia alcune difformità ed in particolare:

Appartamento distinto al sub 2) Lievi modifiche interne per spostamento tramezzi e porte e creazione di un ripostiglio in sostituzione della cucina, realizzata come angolo cottura nel soggiorno. Per tali difformità è stata presentata procedura di sanatoria edilizia.

Appartamento distinto al sub. 4) creazione di un unico ingresso in luogo di ingresso e disimpegno e modifica della scala di accesso al sottotetto, creazione di un armadio/guardaroba nella camera al primo piano; modifica delle finestre al piano secondo- sottotetto. Per tali difformità è stata presentata procedura di sanatoria edilizia e paesaggistica.

Appartamento distinto al sub 5) creazione di una camera in luogo della cucina, realizzata come angolo cottura nel soggiorno. Per tali difformità è stata presentata procedura di sanatoria edilizia.

Tutto il compendio posto in vendita risulta occupato Ministero dell'Interno con locazione passiva extracontrattuale -adibito ad alloggi di servizio dei Carabinieri del Comando stazione di Porto S. Stefano. Il Tribunale di Grosseto ha emesso in data 30.01.2021 sentenza non definitiva per il rilascio dell'immobile, la cui esecuzione sarà a carico dell'aggiudicatario.

## **2. Prezzo base.**

Il prezzo base è fissato, sulla base delle perizie giurate estimative redatte dai professionisti

incaricati, in euro 2.890.000,00 (duemilioniottocentonovantamila euro).

La cessione è soggetta ad imposta di registro.

### **3. Condizioni generali di vendita**

Il compendio immobiliare viene venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui si trova, con gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, vincoli, pesi, usi, oneri e servitù tanto attive che passive, se e come esistenti, a corpo e non a misura, cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dagli offerenti su eventuali differenze dell'effettiva consistenza rispetto a quella rilevabile dalla documentazione societaria e/o catastale o da altra documentazione tecnica e ciò ancorché non fosse stata esercitata l'opzione di accesso preventivo. La Società garantisce che il compendio immobiliare è di sua piena e libera proprietà.

### **4. Modalità di partecipazione e presentazione dell'offerta**

Le offerte dovranno pervenire in plico chiuso presso lo Studio Notarile Detti Menchetti in Grosseto, Piazza Caduti sul Lavoro n. 1 (tel. 056420617), depositate nelle mani del Notaio Riccardo Menchetti o di un suo incaricato entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 06.07.2021.

Sul plico chiuso ed indirizzato alla Società dovrà essere indicato, in forma corretta e leggibile, il Mittente Soggetto offerente e dovrà contenere sul fronte la dizione scritta in stampatello "CONTIENE OFFERTA PER L'ACQUISTO COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN MONTE ARGENARIO – VIA SCARABELLI – PORTO S. STEFANO e COMPENDIO IMMOBILIARE IN LOCALITA' SANTA LIBERATA MONTE ARGENTARIO

Il plico dovrà contenere

- 1) la fotocopia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del sottoscrittore dell'offerta;
- 2) l'eventuale dichiarazione di agire in qualità di titolare di impresa individuale, o come legale rappresentante di persona giuridica o come delegato munito di procura notarile speciale (da allegare in originale);
- 3) visura camerale del Registro Imprese per le persone giuridiche, pubbliche o private, rappresentate.
- 4) dichiarazione sottoscritta in originale nella quale sia dichiarato:
  - a) nel caso di legale rappresentante di persona giuridica, di delegato munito di procura, di essere legittimato a vincolare la persona fisica o giuridica rappresentata in ordine alla presente procedura;
  - b) nel caso di persona fisica indicare il regime patrimoniale;

c) di aver preso conoscenza e di accettare tutte le condizioni, clausole e modalità previste dal presente invito;

d) di essersi recato sul luogo e di aver preso visione e cognizione dei beni che costituiscono il compendio immobiliare posto in vendita e di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, ovvero di non avere ritenuto necessario, sotto la propria responsabilità, l'accesso preventivo, di aver preso visione delle perizie estimative giurate.

e) di non essere interdetto, inabilitato soggetto ad amministrazione di sostegno, fallito e che a proprio carico non sussistono procedimenti in corso per la dichiarazione di uno di tali stati, se persona fisica;

f) che la persona giuridica rappresentata non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e che nei confronti di essa non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di uno di tali stati;

g) che non sussistono nei propri confronti, ovvero nei confronti del titolare dell'impresa, se si tratta di impresa individuale, dei soci se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per gli altri tipi di società od enti, sentenze di condanna passate in giudicato, o di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati di stampo mafioso, anche se non vi è stata irrogazione di una misura di prevenzione, o per reati che incidono sull'affidabilità morale o professionale che comportino l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;

h) che nei propri confronti, o nei confronti delle persone di cui sopra, non è stata disposta l'applicazione, né sono pendenti procedimenti per l'applicazione di una delle misure di cui all'art. 3 della Legge 27 dicembre 1956, n.1423, né sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione di cui alla legge citata disposti a carico di un proprio convivente;

Le dichiarazioni di cui ai punti d), f), g) devono essere rese da tutti i soci delle S.n.c., dai soci accomandatari delle S.a.s., da tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per le altre società ed enti, dagli eventuali altri legali rappresentanti delle persone giuridiche (ulteriori rispetto a quello che sottoscrive l'offerta).

i) di impegnarsi ad assumere incondizionatamente tutte le spese contrattuali (a titolo esemplificativo e non esaustivo, tecniche, notarili, di registrazione, di trascrizione, di voltura catastale e quanto altro conseguente o connesso per legge alla compravendita);

l) l'indirizzo mail o di posta elettronica certificata dell'offerente a cui vanno effettuate le comunicazioni da parte della *Argentario Approdi e Servizi S.p.A. in liquidazione*, inerenti

all'offerta;

m) di consentire il trattamento dei dati sensibili comunicati unicamente per le finalità strettamente collegati al bando.

n) Prezzo offerto per l'acquisto del bene (in cifre ed in lettere). Si avverte fin d'ora che si riterranno non adeguate al valore dell'immobile le offerte presentate di importo inferiore ad euro 2.890.000,00 (duemilioniottocentonovantamilaeuro) in questo caso per altro la società si riserva la facoltà di procedere comunque all'aggiudicazione, come previsto al successivo punto 5).

In caso di discordanza tra la cifra offerta indicata in numeri e lettere sarà presa in considerazione quella più conveniente per la Società.

Le offerte sono vincolanti dal momento della loro presentazione. L'aggiudicatario rimarrà vincolato alla propria offerta fino alla stipula del contratto.

Non saranno prese in esame offerte sottoposte a condizione e/o per persona da nominare.

#### **5. Apertura delle offerte.**

L'apertura delle offerte pervenute avverrà il giorno 09.07.2021 alle ore 11,00 presso la sala Consiliare del Comune di Monte Argentario, alla presenza del Notaio Riccardo Menchetti medesimo, che presiederà la riunione, e di un delegato del Comune di Monte Argentario.

Alla seduta possono partecipare gli offerenti.

In caso di parità tra due e più offerte si provvederà a richiedere ai rispettivi offerenti un'ulteriore offerta da far pervenire secondo le modalità comunicate al momento dal Liquidatore. In caso di ulteriore parità si procederà come sopra ad oltranza.

L'aggiudicazione provvisoria è disposta a favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta.

Delle risultanze della riunione si darà atto in apposito verbale redatto dal notaio Riccardo Menchetti.

Nel caso l'offerta più alta sia pari o superiore al prezzo base di cui al precedente punto 2, il Notaio disporrà per la proclamazione dell'aggiudicatario o degli aggiudicatari, da far risultare nel verbale delle risultanze della riunione. Nel caso l'offerta sia inferiore al prezzo base di cui al precedente punto 2, il Notaio si riserverà di procedere eventualmente con l'aggiudicazione previa deliberazione degli organi sociali.

In ogni caso il liquidatore, esperiti gli adempimenti comunicherà all'indirizzo pec o mail indicato dagli offerenti le risultanze dell'aggiudicazione.

L'aggiudicazione è condizionata al versamento, a titolo di caparra confirmatoria, di un importo pari al 20% del prezzo offerto, da effettuare, entro tre giorni lavorativi successivi al ricevimento della comunicazione del liquidatore, sul conto corrente n. 100438 intestato alla "Argentario Approdi e Servizi S.p.A. in liquidazione" presso Banca Tema - Porto S. Stefano - IBAN IT72U0885172300000000100438.

In mancanza di questo adempimento la società ha comunque facoltà di procedere allo scorrimento della graduatoria a favore degli altri offerenti.

#### **6. Stipula del contratto definitivo, pagamento, regime fiscale.**

Nella comunicazione del liquidatore verrà indicato il giorno e l'ora nel quale dovrà essere stipulato il contratto di compravendita presso il Notaio designato Dott. Riccardo MENCHETTI con Studio in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via Marconi n. 49 e contestualmente effettuato il pagamento del prezzo offerto, dedotta la caparra versata, sull'intero prezzo.

La stipula dovrà comunque avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del rogito nel luogo, giorno, ed ora indicati per la stipula del contratto presso il notaio, la società, fatto salvo il caso di forza maggiore debitamente documentato, si riterrà libera da ogni obbligo e da ogni vincolo discendente, nei confronti dell'aggiudicatario / promittente acquirente, dal provvedimento di aggiudicazione, incamerando la caparra versata.

La Società, in tale ipotesi, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di aggiudicare il bene al secondo migliore offerente, se sempre interessato, procedendo di nuovo nell'iter contrattuale, salva la facoltà di agire in giudizio per conseguire l'ulteriore risarcimento dei danni tutti procurati dal primo aggiudicatario resosi inadempiente.

#### **7. Documentazione tecnica e richiesta d'informazioni.**

La documentazione che costituisce parte integrante di questo bando è visibile presso Ufficio Soc. Argentario Approdi e Servizi Spa in liquidazione (tel. 0564810746 - E-mail: [argentarioapprodi@virgilio.it](mailto:argentarioapprodi@virgilio.it) – Pec: [argentarioapprodieservizispa@legalmail.it](mailto:argentarioapprodieservizispa@legalmail.it)) e sul sito web della società [www.argentarioapprodieservizi.it](http://www.argentarioapprodieservizi.it).

Agli interessati, previo rimborso delle spese vive, sarà consegnata copia della documentazione di che trattasi o stralcio di essa. È possibile, inoltre, prendere visione del compendio immobiliare posto in vendita previa richiesta scritta da inoltrare a mezzo e-mail con data da concordare.

I soggetti interessati alla visita del compendio immobiliare saranno accompagnati dal

Liquidatore o suo delegato.

## **8. Foro competente**

In caso di controversie che determinino il ricorso all'Autorità Giudiziaria, sarà competente esclusivo ed inderogabile il Foro di Grosseto.

## **9. Trattamento dati sensibili.**

Ai sensi della legge 196/2003 i dati personali raccolti dalla Società alienante per finalità inerenti alla definizione del presente procedimento e la conseguente alienazione verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo, nell'esercizio delle funzioni istituzionali, oltre che per l'adempimento degli obblighi di comunicazione e di pubblicità previsti in materia dalle disposizioni di legge e di regolamento.

Il trattamento dei dati personali avverrà, da parte del responsabile, in maniera manuale ed informatica, nel rispetto delle prescrizioni riportate nella citata legge. L'eventuale elaborazione dei dati per finalità statistiche o di ricerca e la loro diffusione avverrà garantendo l'anonimato. Gli interessati possono esercitare i diritti previsti dalla vigente normativa e, in particolare, preso atto dell'esistenza presso la società Argentario Approdi e Servizi S.p.A. in liquidazione dei dati personali e delle finalità del trattamento operato sui medesimi, possono richiedere che tali dati siano comunicati in forma intellegibile, ottenerne la cancellazione, la trasformazione in forma anonima, l'aggiornamento, l'integrazione, la rettifica, il blocco dei dati trattati in violazione di legge, oppure opporsi in tutto o in parte, per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta ed utilizzo per fini pubblicitari o promozionali. Il Responsabile del trattamento dati è il Responsabile del Procedimento.

## **10. Responsabile del Procedimento.**

Il Responsabile del Procedimento nella procedura di alienazione è il liquidatore Maria Cristina Bani.

## **11. Norme di rinvio**

Per quanto non previsto dal presente avviso si rinvia a qualsiasi altra norma di legge o regolamento vigente nonché ai principi generali dell'ordinamento in materia.

Monte Argentario, 03.05.2021

Il Liquidatore  
Maria Cristina Bani