



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

CONCORDATO PREVENTIVO 13/2016

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Claudia Frosini

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: dott. Roberto Vanni – rag. Daniele Moretti

SOGGETTO SPECIALIZZATO (ex art. 107 l.f.): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL **II ESPERIMENTO** DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA **SINCRONA MISTA**

I sottoscritti **dott. Roberto Vanni**, con studio in Grosseto, corso Giosué Carducci n. 26, e **ragioniere Daniele Moretti** con studio in Grosseto, viale Ombrone n. 3, nella propria qualità di liquidatori giudiziali nominati nella procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con giusto decreto ex art. 180 l.f. del 1° marzo 2018 emesso dal tribunale di Grosseto, è stato omologato il concordato preventivo della società “Co.Ser. Confesercenti Servizi s.r.l. in liquidazione”, e nominato giudice delegato la dottoressa Claudia Frosini;

- che la predetta società è piena proprietaria di asset immobiliari siti nei comuni di Grosseto, Orbetello (Gr) e Follonica (Gr). Gli immobili sono dettagliatamente descritti nelle perizie di stima corredate di allegati, datate 5 gennaio 2016, redatte dall’esperto stimatore, architetto Gino Daviddi, nonché dalle successive integrazioni corredate di allegati, datate rispettivamente 8 aprile 2025, 31 maggio 2025 e 31 ottobre 2025, redatte dall’ingegnere Cecilia Pacchieri, tutte depositate presso la cancelleria procedure concorsuali ed alle quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio;

- che la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all’acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **sincrona mista**;



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- dott. Alessandro Caselli – dott. Andrea Petreni
- e-mail: visite@itasset.it
- mobile: 349.5790550 – 339.5274210

- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo e-mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento dei beni subastati avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché delle **perizie di stima** ed allegati alle stesse, reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA
Venerdì 19 giugno 2026 alle ore 15:00

- presso lo studio del liquidatore giudiziale, **rag. Daniele Moretti**, in Grosseto, **viale Ombrone n. 3**, per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale gestore della vendita www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale **gara di vendita giudiziaria**, senza incanto, con modalità telematica sincrona mista (*ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015*) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

STABILISCE



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- 1) Per l'offerente **telematico** (modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)¹.

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it> seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche") a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "offerta telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti entro e non oltre le **ore 17:00 del giorno mercoledì 17 giugno 2026**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul

¹**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al liquidator della procedura concorsuale.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato ad **ITAsset Advisory Services** in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT 18F 08673 14201 0000 0092 1015
- **CAUSALE:** Versamento cauzione Concordato Preventivo 13/2016 Tribunale Grosseto.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

2) Per l'offerente tradizionale (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto cartacea dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso l'ausiliario ITAsset Advisory Services, in Grosseto, via Siria n. 36 (piano terreno), nel giorno di **mercoledì 17 giugno 2026, dalle ore 15:00 alle ore 17:00**. Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 349.5790550 - visite@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le **ore 17:00 del giorno mercoledì 17 giugno 2026**.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.itasset.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

"Tribunale di Grosseto – Concordato Preventivo n. 13/2016 - Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita il 19 giugno 2026".

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà su di unità immobiliare uso ufficio, ubicata in Grosseto, via de' Barberi n. 108, al piano primo del fabbricato n. 6 del centro servizi denominato "Le Palme", un complesso immobiliare costituito da più edifici a destinazione commerciale e direzionale. La consistenza risulta accessibile tramite un



vano scala privato, in cui si trovano un infisso al pianerottolo intermedio ed ulteriori due al pianerottolo di arrivo al piano; alla scala si arriva direttamente dal resede che circonda il



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

fabbricato in due lati ed in cui si trovano i parcheggi. L'immobile ospita attualmente venticinque uffici, compresa l'accettazione, tre archivi, due sale riunioni, un'aula informatica, una sala server, tre bagni, un ripostiglio, un vano tecnico oltre ad una terrazza, ingresso ed ampi corridoi di collegamento. La superficie utile calpestabile è pari a circa 816,00mq, oltre a 20,00mq di scale private esterne e 25,00mq di terrazza. L'altezza interna dal pavimento all'intradosso dei pannelli orizzontali è pari a 2,70m; l'altezza delle porzioni con i lucernari è pari a circa 4,15m. Le pareti interne sono integgiate di colore bianco, i divisori degli uffici sono in pannelli, alcuni dei quali con porzioni vetrate. La pavimentazione è in piastrelle rettangolari di medio formato di colore chiaro; i bagni presentano rivestimenti con piastrelle bianche quadrate di piccolo formato.

Dati catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 92, particella 40, subalterno 155, piano 1, categoria A/10, consistenza 32 vani, rendita euro 7.767,51.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

L'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente aggiornata. Si segnalano le seguenti lievi difformità interne alla disposizione degli spazi non incidenti sulla consistenza, né sulla rendita catastale del bene:

- realizzazione di un piccolo vano tecnico in prossimità dell'ingresso, sul lato nord-est;
- leggera traslazione di un pannello divisorio tra due uffici lato sud-ovest;
- difforme ubicazione della porta interna di un ufficio lato nord ovest;
- non risulta rappresentata la porta di ingresso all'aula informatica;
- non risulta rappresentata la finestra nella stanza accettazione.

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 757 del 1989, concessione edilizia n. 146, rilasciata il 02/04/1990, parere C.E. del 27/10/1989, parere USL del 03/06/1989, "per lavori di ristrutturazione, risanamento e completamento di immobile in via dei Barberi" e successiva voltura, rilasciata in data 12/06/1990 con il n. 265.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- P.E. n. 1403 del 1990, concessione edilizia n. 148, rilasciata il 05/04/1991, parere C.E. del 20/03/1991, parere USL del 14/09/1990, "per varianti in corso d'opera alla ristrutturazione del complesso edilizio in via dei Barberi a Grosseto".
- Permesso di abitabilità e d'uso prot. n. 55 del 10/07/1991 relativo alle P.E. 89/757 e 90/1403.

Si precisa che all'interno dei faldoni contenenti le pratiche edilizie suddette sono presenti ulteriori concessioni in variante e che non è possibile comprendere se le stesse si riferiscano con certezza all'immobile oggetto di relazione, in quanto all'interno degli archivi non sono presenti le tavole relative al fabbricato che ospita gli uffici in analisi, come si evince dal certificato di irreperibilità rilasciato dal Comune di Grosseto in data 29/01/2025.

- D.I.A. n. 870 del 2006, per "diversa distribuzione degli spazi interni" di locali ad uso ufficio, collaudo finale del 05/05/2006, prot. n. 55486.
- C.I.L.A. n. 04 del 2016, prot. n. 138 per interventi già eseguiti, relativi alla manutenzione straordinaria e modifiche di alcune tramezzature interne.

Si precisa che, relativamente al fabbricato che ospita l'immobile, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie condominiali:

- SCIA non onerosa n. 469 del 2020 per "manutenzione straordinaria per bonifica amianto, rifacimento e riqualificazione energetica della copertura edificio n. 6 del Centro Commerciale Le Palme".
- Deposito Stato Finale PE n. 1230 del 2022 relativa a "edificio n. 6 del centro commerciale le palme, GR, manutenzione straordinaria per bonifica amianto, rifacimento e riqualificazione energetica della copertura".
- CILA n. 3105 del 2024 per "opere di manutenzione straordinaria per la decorazione di una porzione della facciata del fabbricato n.6". Si precisa che questa ultima pratica riguarda una porzione di edificio che non è occupata dall'unità immobiliare oggetto di analisi.

Ai fini della verifica della conformità edilizia dell'immobile lo stato rilevato è stato confrontato con quello riportato sugli elaborati grafici dello stato attuale allegati alla CILA n. 04 del 2016, non è stato possibile il necessario confronto con la pratica originale, in quanto



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

gli elaborati grafici sono risultati irreperibili. Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. lievi difformità relative al posizionamento delle pareti interne, costituite da pannellature e tramezzi in laterizio (bagni), con conseguente variazione delle superfici interne;
2. difformità nell'ubicazione di alcune porte interne;
3. errata indicazione di alcune quote interne;
4. mancata rappresentazione di una porta interna (aula informatica);
5. mancata rappresentazione di una finestra (accettazione);
6. non risulta rappresentato in pianta di un piccolo vano tecnico ricavato in prossimità dell'atrio di ingresso, che riduce leggermente le dimensioni dell'ufficio confinante con il vano scala di accesso lato sud.

Si segnala, inoltre, che, nella maggior parte dei vani con una parete esterna, la superficie finestrata è risultata inferiore ad 1/8 della superficie abitabile del vano. Per quanto riguarda i vani interni si precisa che sono presenti lucernari in parte apribili, la cui superficie non è stata verificata durante il sopralluogo.

Per eliminare le difformità riscontrate, al punto 1 si distinguono due possibilità:

- a) nei casi in cui le differenze dimensionali rientrino nella tolleranza del 2%, di cui all'art.34bis, comma 1bis, lettera a), non costituiscono violazione edilizia e pertanto non necessitano di sanatoria.
- b) nei casi in cui le differenze superino il 2%, sarà necessario procedere con una CILA per opere già eseguite.

La difformità al punto 2 e 6, essendo interne potranno essere "sanate" con una CILA per opere già eseguite, in cui sarà possibile inserire anche le difformità al punto 1-b), con una sanzione pari a minimo 1.000,00 euro, oltre spese tecniche per la gestione della pratica, per le quali si ipotizza un costo minimo di 1.500,00 euro.

Le difformità ai punti 3, 4 e 5 sono da ritenersi errori materiali di rappresentazione grafica che non costituiscono violazioni edilizia.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, l'area in cui è sito il fabbricato è in parte soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004. L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico.

Perizia

Il lotto in questione è meglio descritto nella perizia di stima corredata di allegati, datata 05/01/2016, redatta dall'esperto stimatore, arch. Gino Daviddi, nonché dalla successiva integrazione corredata di allegati, datata 08/04/2025, redatta dall'ing. Cecilia Pacchieri, entrambe reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it. Elaborati peritali che devono essere consultati integralmente dall'offerente ed ai quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi in attuale difetto di titolo opponibile alla procedura. L'occupazione era giustificata in forza di atto pubblico per costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Abbate Filippo, rep. 8037/5712 del 19/12/2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 20/12/2018 al numero 12466 del R.P. ed al numero 17482 R.G. Nella nota di trascrizione viene riportato che il diritto d'uso ha durata di anni cinque dalla data dell'atto (19/12/2018); tale termine risulta ad oggi scaduto. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale, qualora presenti all'interno dell'immobile, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 1.224.000,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 20.000,00.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO DUE

Diritto di piena proprietà su unità immobiliare uso **ufficio**, ubicata in **Orbetello (Gr), via Mura di Ponente n. 4**, costituita da fabbricato indipendente su tre piani, corredato da corte esterna. Il piano terreno è costituito da due grandi uffici, una sala riunioni, una sala ricevimento ed un bagno; il piano primo, da una sala d'attesa, cinque uffici, corridoio ed un bagno; al piano sottotetto si trova un deposito occasionale diviso in quattro vani collegati tra loro da aperture ed adibiti ad archivio. I collegamenti verticali sono garantiti da un ampio vano scala interno; non sono presenti ascensori. La superficie utile calpestabile del piano terra è pari a circa 89,00 mq, compreso il vano scale, quella del piano primo è pari a circa 80,10 mq e quella del sottotetto a 86,00, queste ultime calcolate escludendo il vano scala. L'altezza interna dal pavimento all'intradosso del piano terra è pari a 3,40m, quella del piano primo a 2,70m, mentre l'altezza del piano sottotetto varia da un minimo di 1,80m ad un massimo di 3,25m. Le pareti interne sono integgate di colore bianco, i divisori degli uffici sono in pannelli, alcuni dei quali con porzioni vetrate. La pavimentazione è in piastrelle quadrate di medio formato di colore chiaro; i bagni presentano rivestimenti con piastrelle bianche quadrate di piccolo formato, le porte interne sono in legno di colore chiaro. Il piano sottotetto è privo di pavimentazione e le pareti non sono intonacate. La consistenza è completata da un secondo fabbricato, dotato di resede, che si sviluppa su un unico livello ed ospita due vani con ingressi separati: un locale tecnico (sub 6) ed un wc (sub 5). La superficie utile calpestabile del sub 5 è pari a circa 1,10 mq, quella del sub 6 a 7,10mq. L'altezza interna dal pavimento all'intradosso varia da un minimo di 3,50 m ad un massimo di 3,70m.



Dati catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Orbetello (GR) al:

- foglio 88, particella 6, subalterno 7, piano T-1-2, categoria A/10, consistenza 14,5 vani, rendita euro 7.788,17;
- foglio 88, particella 5, subalterno 6, piano T, categoria C/2, consistenza 10mq, rendita euro 69,21.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- foglio 88, particella 5, subalterno 5, piano T, categoria C/2, consistenza 1mq, rendita euro 6,92.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

L'immobile di cui al foglio 88, particella 6, subalterno 7 (ufficio) è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica non aggiornata. Nella planimetria è rappresentata una corte esclusiva di consistenza diversa da quella identificata al sub 3 della particella 6 (BCNC a tutti gli immobili oggetto di analisi) e correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico del 2005 collegato alla particella 6 del foglio 88, ma non in quello del 2008 associato alla particella 5 dello stesso foglio. Si segnalano, inoltre, le seguenti lievi difformità interne:

- piano terra: nella planimetria catastale risulta rappresentata una finestra sul prospetto lato via Mura di Ponente, della quale è presente solo la sagoma in facciata e che all'interno risulta chiusa.

- piano sottotetto: nell'elaborato grafico risultano erroneamente rappresentate, le finestre, che sono risultate, invece, una continuazione di quelle già rappresentate al piano inferiore. Sempre allo stesso piano non risulta rappresentato il lucernario e non sono riportate le altezze minime e massime relative alla copertura inclinata.

L'immobile di cui al foglio 88, particella 5, subalterno 5 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente aggiornata. Si segnalano le seguenti lievi difformità interne:

- il vano ospita un wc e non un ripostiglio, come invece riportato in planimetria;
- non è corretta l'indicazione dell'altezza, riportata in planimetria pari a 3,00m, ma rilevata variabile, in quanto il tetto è a padiglione.

L'immobile di cui al foglio 88, particella 5, subalterno 6 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica non aggiornata. Si segnalano, inoltre, le seguenti lievi difformità interne:

- non è corretta l'indicazione dell'altezza, riportata in planimetria pari a 3,00m, ma rilevata variabile, in quanto il tetto è a padiglione.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Non risulta corretta la rappresentazione della corte sia nella planimetria catastale della particella 6 sub 7, che nell'elaborato planimetrico ad essa associato. Al fine di una corretta identificazione delle pertinenze degli immobili, sarà opportuno procedere alla variazione delle planimetrie catastali delle unità immobiliari alla particella 5, sub. 6 e 6, sub.7 del foglio 88 ed alla modifica dell'elaborato planimetrico.

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, costituendo originariamente la stazione ferroviaria di una linea che collegava Orbetello a Porto Santo Stefano, aperta nel 1913-1914 e dismessa nel 1944; successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 5/2007 del 08/12/2006, D.I.A. Onerosa Prot. n.364 del 03/01/2007, per "realizzazione di un nuovo solaio all'interno di un edificio esistente con contemporanea generale riqualificazione dei vani", inizio lavori del 08/01/2007.
- P.E. n. 516/2007 del 18/01/2007, Prot. n.21334 del 17/05/2007 Domanda per rilascio di Autorizzazione Paesaggistica art. 146 D.Lgs 42/2004, per lavori di adeguamento al d.p.g.r. 23 novembre 2005, n. 62/R" e modifiche esterne, autorizzazione n. 178 del 26/07/2007.
- P.E. n. 518/2007 del 02/04/2007, D.I.A. Prot. n.21336 del 17/05/2007, per "ristrutturazione di immobile - Variante alla PE n.5/07 del 08/12/2007".
- P.E. n. 1047/2007 del 17/10/2007, D.I.A. Prot. n.45525 del 25/10/2007, per lavori di adeguamento al d.p.g.r. 23 novembre 2005, n. 62/R" e modifiche esterne di cui all'Autorizzazione paesaggistica n.178 del 26/07/2007, comunicazione fine lavori del 20/01/2008.
- P.E. n. 823/2009 del 22/09/2009, D.I.A. Prot. n.46526 del 12/10/2009 per "Allaccio fognatura" del servizio igienico "Vespasiano" (foglio 88, part. 5, sub. 5), comunicazione fine lavori 05/05/2009, prot. 21421 del 06/05/2010.
- Permesso di abitabilità e d'uso numero di registro 04/2008 depositata in data 23/01/2008 prot. n. 5452 del 29/01/2008, verifica correttezza formale del 05/02/2008, relativo alle P.E. 5/07 e 1047/07.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Lo stato attuale dell'ufficio oggetto di stima risulta non conforme allo stato legittimo, per quanto rilevato e di seguito indicato

1. Difformità relative al posizionamento delle pareti interne, costituite da pannellature anche vetrate, con conseguente variazione delle superfici interne e alle altezze interne: al piano terra non risultano realizzate le pareti di delimitazione dell'ingresso, al piano primo si rilevano lievi difformità relative al posizionamento dei divisori interni, in sezione è rappresentato un controsoffitto al piano terra, con indicazione dell'altezza a 300cm, non presente al momento del sopralluogo. Errata indicazione in pianta dell'altezza media del vano tecnico di pertinenza, si precisa che nella tavola n.2 allegata alla PE 5/07, è presente una rappresentazione in sezione del vano tecnico, con indicazione di un controsoffitto a m 3,00, non rilevato durante i sopralluoghi, nelle pratiche successive non sono presenti rappresentazioni in sezione del vano tecnico (sanabile con CILA).
2. Errata indicazione di alcune quote interne (errore materiale non costituente violazione).
3. Rappresentazione semplificata delle finestre senza indicazione della mazzetta (errore materiale non costituente violazione).
4. Chiusura della finestra sul prospetto frontale lato vano scale – è presente solo la sagoma (sanabile tramite SCIA previo accertamento di conformità paesaggistica).
5. Demolizioni e ricostruzioni di porzioni di muratura portante con modifica della posizione e delle dimensioni in pianta delle aperture interne (sanabili mediante SCIA in sanatoria).
6. Al piano sottotetto il lucernario risulta di dimensioni più ampie di quanto rappresentato in pianta ed in posizione leggermente traslata (sanabile tramite SCIA previo accertamento di conformità paesaggistica).
7. Discrepanza tra le sistemazioni esterne rappresentate in planimetria generale e quelle rilevate (sanabile tramite SCIA previo accertamento di conformità paesaggistica).



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

La zona in cui insiste il fabbricato in oggetto è soggetta a vincolo paesaggistico in quanto ricade in: Aree tutelate per Legge art. 142 D.Lgs. 42/2004 - "lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi" e per Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Aree di notevole interesse Pubblico art. 136 D.Lgs. 42/2004 - "zona dell'abitato del capoluogo e della fascia costiera ai limiti della laguna sita nel territorio del comune di Orbetello" decreto ministeriale 06 febbraio 1976 - G.U. n. 76 del 23.02.1976.

Perizia

Il lotto in questione è meglio descritto nella perizia di stima corredata di allegati, datata 05/01/2016, redatta dall'esperto stimatore, arch. Gino Daviddi, nonché dalla successiva integrazione corredata di allegati, datata 31/05/2025, redatta dall'ing. Cecilia Pacchieri, entrambe reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it. Elaborati peritali che devono essere consultati integralmente dall'offerente ed ai quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi in attuale difetto di titolo opponibile alla procedura. L'occupazione era giustificata in forza di atto pubblico per costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Abbate Filippo, rep. 8037/5712 del 19/12/2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 20/12/2018 al numero 12466 del R.P. ed al numero 17482 R.G. Nella nota di trascrizione viene riportato che il diritto d'uso ha durata di anni cinque dalla data dell'atto (19/12/2018); tale termine risulta ad oggi scaduto. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale, qualora presenti all'interno dell'immobile, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 682.040,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 10.000,00.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO TRE

Diritto di piena proprietà su unità immobiliare uso **ufficio**, ubicata in **Follonica (Gr), via Trieste n. 5**, posta al piano terreno di più ampio fabbricato; internamente risulta costituita da un open space, tre uffici, un archivio, una sala riunioni, due bagni, due ripostigli, un magazzino oltre ad un corridoio ed un disimpegno. La superficie utile calpestabile è pari a circa 173,40 mq. L'altezza interna dal pavimento all'intradosso dei pannelli del controsoffitto è pari a 2,80m; l'altezza all'intradosso del solaio di piano primo è risultata pari a 3,18m. Alla proprietà si accede direttamente dalla via Trieste al civico 5, ma anche dalla corte comune lato sud/est, al civico 7. Le pareti interne sono in tinteggiate di colore bianco, i divisori degli uffici sono in pannelli, alcuni dei quali con porzioni vetrate e intelaiatura metallica di colore nero. La pavimentazione è in piastrelle quadrate di medio formato di colore chiaro; i bagni presentano rivestimenti con piastrelle rosa chiaro quadrate di piccolo formato, i sanitari sono di colore bianco. È presente un controsoffitto in pannelli.



Dati catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica (GR) al foglio 25, particella 473, subalterno 37, PT, categoria A/10, consistenza 8,5 vani, rendita euro 3.577,76.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica

L'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente aggiornata. Si segnala la seguente difformità interna: l'altezza riportata in planimetria è pari a 3,20m, mentre quella rilevata è pari a 2,80m, misurata al controsoffitto e 3,18m all'intradosso del solaio di piano primo. Non è necessario procedere con una variazione catastale, in quanto la difformità non incide né sulla consistenza dell'immobile, né sulla sua rendita catastale.

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Il fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- P.E. n. 151 del 1963, nulla osta rilasciato il 14/10/1963, relazione ufficio tecnico comunale del 02/10/1963, limitatamente a m 15 di altezza (1 PT e 3 piani).



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

- P.E. n. 268 del 1963, nulla osta rilasciato il 14/02/1964, relazione ufficio tecnico comunale del 05/02/1964 e del 07/02/1964, parere favorevole ufficio tecnico sanitario del 07/02/1964.
- P.E. n. 580 del 1964, nulla osta rilasciato il 12/11/1964, relazione ufficio tecnico comunale del parere favorevole commissione edilizia del 24/10/1964, referto ufficio tecnico comunale del 16/10/1964, parere favorevole ufficiale sanitario del 29/10/1964.
- Autorizzazione di abitabilità pratica n. 780 del 13/01/1965 relativo ai permessi di costruzione rilasciati in data 14/10/1963 e 14/02/1964.

L'unità immobiliare successivamente è stata oggetto delle seguenti pratiche:

- P.E. n. 7078 del 1987, concessione per la esecuzione di opere del 14/12/1987, domanda del 01/12/1987;
- D.I.A. n. 285 del 18/04/2002, per modifiche interne da eseguire in una porzione immobiliare sita in via Trieste, 5;
- D.I.A. n. 595/03 del 11/06/2003, per variante alla DIA 285 del 18/04/2002 e cambio di destinazione d'uso da magazzini a ufficio del fondo limitrofo, con messa in comunicazione dei fondi ma permanenza di due unità immobiliari catastalmente distinte; comunicazione di variante di consistenza finale 10588 del 24/05/2006 alle DIA 285 del 18/04/2002 e 595 del 11/06/2003, per modifiche alla distribuzione interna degli spazi, fine lavori del 05/06/06.
- Attestazione di agibilità n.32 del 14/06/2006, relativa ai lavori eseguiti con la DIA 595/03 e consistenza finale del 24/05/2006.

Lo stato attuale dell'ufficio oggetto di stima risulta sostanzialmente conforme allo stato legittimo, fatta eccezione per le seguenti difformità;

1. lieve difformità relativa alle indicazioni delle altezze interne, che sono state rilevate pari a 3,18m all'intradosso del solaio di piano primo e pari a 2,80m al controsoffitto, mentre nell'elaborato di cui alla DIA risultano pari rispettivamente a 3,20m e 3,00 m. Nella sezione del fabbricato allegata alla PE n.268 del 1963, l'altezza interna da



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

pavimento a soffitto è, invece, segnata pari a 3,15 (sanabile mediante CILA per opere già eseguite, salvo che la difformità rientri nella "tolleranza" e quindi non costituisca violazione edilizia).

2. Difformità interne relative alla mancata rappresentazione di porzione dei pilastri emergenti dalla muratura di confine con il fondo a sud est, ad una traslazione di circa 60cm del divisorio tra ufficio ed open space (sanabile mediante CILA per opere già eseguite, salvo che la difformità rientri nella "tolleranza" e quindi non costituisca violazione edilizia).

3. Lievi difformità interne relative alla traslazione dei muri divisori (sanabile mediante CILA per opere già eseguite, salvo che la difformità rientri nella "tolleranza" e quindi non costituisca violazione edilizia).

4. La porta di ingresso sulla corte comune lato sud ovest, realizzata in forza della PE 7078 del 1987, non raggiunge l'altezza della finestra che la affianca e realizzata tramite la stessa pratica, come invece previsto negli elaborati grafici allegati alla stessa (sanabile tramite un permesso a costruire in sanatoria, previa "accertamento di compatibilità paesaggistica").

5. Ulteriori modifiche prospettiche rispetto alla PE 268, legittimante lo stato dei prospetti, sono relative alla diversa forma e posizione delle aperture finestrate lato nord ovest, e sud est, presumibilmente modificate dopo la posa di una tettoia a coprire la rampa di accesso al piano interrato nel prospetto nord ovest e dopo la realizzazione del garage (di altra proprietà) lato sud est (sanabile tramite un permesso a costruire in sanatoria, previa "accertamento di compatibilità paesaggistica").

L'area in cui insiste il fabbricato in oggetto è soggetta a vincolo paesaggistico "Aree tutelate per legge art. 142 d.lgs. 42/2004 - lett. a) Territori costieri".

Perizia

Il lotto in questione è meglio descritto nella perizia di stima corredata di allegati, datata 05/01/2016, redatta dall'esperto stimatore, arch. Gino Daviddi, nonché dalla successiva integrazione corredata di allegati, datata 31/10/2025, redatta dall'ing. Cecilia Pacchieri,



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

entrambe reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it. Elaborati peritali che devono essere consultati integralmente dall'offerente ed ai quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi in attuale difetto di titolo opponibile alla procedura. L'onere di sgombero e smaltimento di eventuale mobilia, rifiuti ed attrezzature di nessun valore commerciale, qualora presenti all'interno dell'immobile, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base di vendita euro 314.160,00.

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 8.000,00.

DETERMINA

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Le offerte, sia cartacee che telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del soggetto specializzato.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso lo studio del liquidatore giudiziale, rag. Daniele Moretti, sito in **Grosseto, viale Ombrone n. 3.**

L'offerta irrevocabile di acquisto telematica, per la cui compilazione il presentatore dovrà avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria, dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura/soggetto specializzato, entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente riconosciuto;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;

- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima, del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri,



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;

- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*.

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **venerdì 19 giugno 2026**, a partire dalle **ore 15:00** per il primo lotto e, a seguire, i successivi lotti, presso lo studio del liquidatore giudiziale, rag. Daniele Moretti, in Grosseto, viale Ombrone n. 3.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i requisiti di validità, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il soggetto specializzato provvederà ad aggiudicare provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il soggetto specializzato provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "*time extension*" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi sessanta secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori sessanta secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal soggetto specializzato.

Entro un congruo termine, il soggetto specializzato provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - 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 dai liquidatori giudiziali, 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, 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 dai liquidatori giudiziali, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

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.

I liquidatori giudiziali, a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - potranno interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del soggetto specializzato, ovvero dei liquidatori giudiziali, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 (settantacinque) giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dai liquidatori giudiziali e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in dodici mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa", o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria, o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o ai liquidatori giudiziali, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, i liquidatori giudiziali potranno, a loro insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nelle perizie redatte dagli esperti stimatori del concordato di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti dei liquidatori, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla procedura concorsuale entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge): fino ad euro 1.000.000,00 il 4%; da euro 1.000.000,01 ad euro 2.000.000,00 il 3%; oltre euro 2.000.000,01 il 2,5% (da calcolarsi in sommatoria di scaglioni) sul valore di aggiudicazione, per ciascun lotto in vendita.

5 - Avvertimenti e disposizioni generali



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la electio amici nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono i liquidatori giudiziali, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del valore d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

6 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in, via esclusiva, il foro di Grosseto.

7 - Pubblicazione e pubblicità

I liquidatori giudiziali indicano le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto *ex art. 107/1 ultimo capoverso l.f.*), ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

AVVERTENZE

I liquidatori giudiziali potranno sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare².

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Grosseto, 9 aprile 2026

I liquidatori giudiziali

Dott. Roberto Vanni

rag. Daniele Moretti

Allegati:

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione offerta (cartacea)

² L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del liquidatore giudiziale di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara, con data e luogo da indicarsi a cura della procedura. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il liquidatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.



- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (art. 107 legge fallimentare), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate, sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali).

➤ Art. 1 - definizioni

1.1 Utente: il soggetto fruitore.

1.2 Asta: attività processuale per mezzo della quale il giudice, a seguito di un'esecuzione mobiliare, immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

1.3 Condizioni generali di vendita: il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regola l'utilizzo dei servizi erogati all'utente dal soggetto specializzato.

1.4 Avviso di vendita: è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta giudiziaria e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

1.5 Perizia di stima: è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare, oltre molti altri dati indispensabili alla valutazione).

1.6 Acquirente: l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

- 1.7 Lotto:** il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita giudiziaria.
- 1.8 Time Extension:** metodologia di gestione della fase d'asta che opera nel caso in cui un offerente partecipante alla gara, nel corso dell'asta, rilanci con offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara; tale metodica, prevenendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 60 secondi, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.
- 1.9 Aggiudicazione provvisoria:** indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita. L'esito dell'aggiudicazione è in ogni caso soggetto alla condizione sospensiva unilaterale dell'assenza di offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107/4 l.f.; nel caso di ricevimento di offerte migliorative potrà essere autorizzato un successivo esperimento d'asta con nuova gara al rialzo.
- 1.10 Cauzione:** indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.
- 1.11 Prezzo base d'asta:** indica il prezzo di partenza dell'asta, previsto per ciascun lotto.
- 1.12 Sopralluoghi:** saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al quinto giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).
- 1.13 Soggetto specializzato:** con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l. all'uopo autorizzato dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): dettagliata reportazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico/legali inerenti

la comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria; informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; fornitura di spazi fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

➤ **Art. 2 - contratto con l'utente**

2.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, sia mediante la compilazione e sottoscrizione del "modello di presentazione delle offerte" scaricabile on-line su www.itasset.it, ovvero qualora l'offerta sia telematica, mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile. L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

2.2 È vietato all'utente riprodurre il sito web www.itasset.it o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

➤ **Art. 3 - descrizione dei lotti in vendita**

3.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.itasset.it mediante una descrizione sintetica con indicati l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

3.2 Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (anche

nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili.

3.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi/obiettivamente descrittiva; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, sperando sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset Advisory Services da ogni responsabilità al riguardo.

3.4 Il compendio immobiliare in gara viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di redazione della perizia di stima, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita - se non diversamente ed espressamente indicato nel bando d'asta - eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti, non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in perizia di stima come direttamente afferenti alla medesima unità.

➤ **Art. 4 - sito web www.itasset.it**

4.1 ITAsset Advisory Services declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.itasset.it.

In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

➤ **Art. 5 - efficacia delle condizioni**

5.1 Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

5.2 Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita

prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.

5.3 In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Siena.



Marca da bollo

Euro 16,00

allegato all'avviso di vendita

- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA - OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

TRIBUNALE DI GROSSETO - CONCORDATO PREVENTIVO N. 13/2016

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Claudia Frosini

LIQUIDATORI GIUDIZIALI: dott. Roberto Vanni - rag. Daniele Moretti

per persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ () iscritta nel
registro delle imprese di _____ n. rea _____ in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, C.F. _____, residente
in via _____ città _____ (), tel. _____
e-mail _____ /pec _____ documento
di riconoscimento _____ n. _____ rilasciato _____ scadenza _____

per persona fisica

Il/la sottoscritto/a sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, città _____ (),
domiciliato/a in via _____, città _____ ()
tel. _____ e-mail _____ /pec _____
documento di riconoscimento _____
n. _____ rilasciato _____ scadenza _____
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale, *ex* legge
151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello
della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del
coniuge _____

1

Offerta irrevocabile di acquisto
Gara di vendita senza incanto

Firma
(leggibile e per esteso)

oppure

L'avvocato _____ luogo e data di nascita _____ con
studio in _____ del foro di _____

☐ il quale interviene per persona da nominare¹ ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

☐ il quale interviene in qualità di procuratore di:

persona giuridica

La società _____ p.iva _____ c.f. _____
sede legale in via _____, _____ () iscritta nel
registro delle imprese di _____ n. rea _____ in persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra _____ nato/a a
_____ il _____, C.F. _____, residente
in via _____ città _____ (), tel. _____
e-mail _____ /pec _____ documento
di riconoscimento _____ n. _____ rilasciato _____ scadenza _____

persona fisica

Sig./sig.ra _____, nato/a a _____
(), il _____, C.F. _____, residente
in via _____, città _____ (),
domiciliato/a in via _____, città _____ ()
tel. _____ e-mail _____ /pec _____
documento di riconoscimento _____
n. _____ rilasciato _____ scadenza _____
stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale *ex* legge
151/75) _____, se il regime patrimoniale è quello della
comunione legale dei beni² indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del
coniuge _____

¹ L'avvocato _____ nel caso in cui rimanesse aggiudicatario per **persona da nominare** e volesse evitare la definitiva aggiudicazione a suo nome, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 e 583 c.p.c., si riserva di depositare in sede di gara, procura speciale notarile per persona da nominare e di rendere contestuale dichiarazione di nomina, ovvero, nei tre giorni successivi alla gara, di depositare procura speciale notarile per persona da nominare e rendere la dichiarazione di nomina.

² Si ravvisa che nel caso di vigenza della **comunione legale dei beni**, per escludere il bene aggiudicato dalla predetta comunione è necessario che il coniuge non offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la gara di vendita che si terrà il giorno _____ alle ore _____
per il **lotto numero**³ _____.

OFFRE

la somma di euro _____ (euro _____/00)⁴
oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi
dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante.

DICHIARA

- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura concorsuale, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e-mail _____ e di voler essere contattato al numero telefonico _____, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del soggetto specializzato, ovvero dei liquidatori giudiziali (con le modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo assegni circolari,

³ Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.

⁴ Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena l'**invalidità dell'offerta**.

non trasferibili, intestati alla procedura concorsuale/, entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

- di autorizzare gli organi della procedura nonché il soggetto specializzato, dando espresso consenso al trattamento dei dati personali contenuti nella presente offerta, così come previsto dalla vigente normativa in materia, limitatamente a consentire e dar corso a tutte le attività inerenti alla partecipazione all'asta ed alla eventuale aggiudicazione.

ALLEGATI

(necessari ai fini dell'offerta)

1. **Assegno/i circolare/i non trasferibile/i** (a titolo di cauzione) di euro:

_____ (/00)

_____ (/00)

_____ (/00)

intestato/i a *“Co.Ser. Confesercenti Servizi S.r.l. in concordato”* per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**⁵;

(se l'offerente è *persona fisica*)⁶

2. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa dicitura *“per accettazione integrale delle condizioni ivi previste”*;
3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);

(se l'offerente è *persona giuridica*)⁷

⁵ Si ricorda che l'assegno circolare a cauzione dovrà essere allegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'invalidità dell'offerta.

⁶ Qualora l'offerta di acquisto venisse formulata **da due o più soggetti in via congiunta**, per la compilazione delle informazioni relative ai predetti, potrà essere utilizzato altro foglio. Importante che vengano trascritte tutte le informazioni per come contemplate nel presente modello di presentazione offerta cartacea oltre a recare l'indicazione della percentuale di attribuzione al singolo offerente della proprietà/diritti del lotto per il quale essa è presentata.

⁷ **Nota per la partecipazione all'asta da parte di società, enti ed associazioni:**

la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e la conseguente partecipazione all'asta prevede il possesso degli idonei poteri, anche in termini di rappresentanza legale, per il compimento dell'operazione di acquisto. Nel caso in cui l'offerta irrevocabile di acquisto sia presentata in nome e per conto di un ente/associazione/società è necessario verificare l'attribuzione, al soggetto che presenta e sottoscrive l'offerta, degli idonei poteri (anche di “legale rappresentanza”) per il compimento dell'operazione i cui effetti si vogliono prodotti nei confronti dell'ente/associazione/società. La partecipazione all'asta - nell'accezione più ampia del termine - in rappresentanza di un ente/associazione/società presuppone, quindi, la preventiva e scrupolosa verifica del possesso dei poteri, anche di rappresentanza, per il compimento dell'operazione di acquisto dell'immobile. Per gli enti/associazioni/società è necessario fare riferimento, in prim'ordine, alle determinazioni del rispettivo statuto. Nel caso l'attribuzione dei poteri (anche di “legale rappresentanza”) per il compimento dell'operazione consegua da apposita e specifica delibera assembleare dei soci/azionisti ovvero dell'organo amministrativo è necessario presentare, unitamente all'offerta

5. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa dicitura “*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*”.
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 15 giorni) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo _____ data ____/____/____.

Firma
(leggibile e per esteso)



irrevocabile di acquisto, fotocopia del relativo verbale trascritto e, in sede d'asta, il libro sociale ove tale verbale risulta trascritto in modo tale da consentire la verifica della effettività.

*Nel caso di offerta presentata da **associazione tra professionisti** dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale di ciascun professionista associato, oltre a copia dell'atto costitutivo dell'associazione; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli associati i quali dovranno intervenire in asta.*

*È ammesso l'acquisto a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà essere la società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione sull'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.*