



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 6/2023 (P.U. n. 25-1 /2023)

GIUDICE DELEGATO ALLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: **dott.ssa Claudia Frosini**

LIQUIDATORE DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: **dott. Stefano Fiacchi**

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*): **ITAsset Advisory Services**

AVVISO DI VENDITA AL IV ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **dottor Stefano Fiacchi**, con studio in Grosseto, via Guglielmo Oberdan n. 22, nella propria qualità di liquidatore della liquidazione controllata intestata,

P R E M E S S O

- che, con sentenza n. 25 del 21-25/09/2023 emessa dal tribunale di Grosseto, è stata dichiarata aperta la liquidazione controllata del patrimonio del ricorrente e nominato giudice delegato la dott.ssa Claudia Frosini;
- che il predetto è pieno proprietario di asset immobiliari siti nel comune di Scarlino (GR); gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima aggiornata datata 17 gennaio 2025, corredata di allegati, e nell'integrazione datata 4 febbraio 2025, entrambe redatte dall'esperto stimatore, ing. Pierluigi Melchionna, nonché depositate presso la cancelleria procedure concorsuali del tribunale di Grosseto 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 26.2.2015 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
- mail: visite@itasset.it - andrea@itasset.it
- mobile: 349.5790550 - 339.5274210

- che i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato¹;

- che il trasferimento del bene subastato 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 l'integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima** e dei propri **allegati ed integrazioni peritali**, reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

ESPERIMENTO DI VENDITA

Venerdì 17 luglio 2026, ore 14:30

- presso la sede dell'ausiliario soggetto specializzato ITAsset Advisory Services sita in Grosseto, via Siria n. 36 (piano terreno), 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 conseguenziale **gara di vendita giudiziaria**, senza incanto, con modalità telematica sincrona

¹ Considerato che, il fine della procedura è quello di perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, in deroga a quanto disposto dall'art. 216/6 c.c.i.i., le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere gestite anche se pervenute al di fuori del "portale delle vendite pubbliche" e i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato; sarà consentito l'accesso agli immobili in gara fino al decimo giorno antecedente a quello fissato per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, o nel diverso termine ritenuto congruo dal soggetto specializzato, al fine di consentire agli utenti interessati di effettuare le dovute valutazioni finalizzate alla partecipazione alla vendita.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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.

S T A B I L I S C E

- 1)** Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>*)².

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 15 luglio 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

²**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

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 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 liquidatore 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 – L.C. 6/2023 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 15 luglio 2026, dalle ore 15:00 alle ore 17:00.**



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (tel. 349.5790550/339.5274210 – e-mail: visite@itasset.it/andrea@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro e non oltre le **ore 17:00 del giorno mercoledì 15 luglio 2026**.

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 - Liquidazione Controllata n. 6/2023 - Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita 17 luglio 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 di acquisto cartacea, 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 ed ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà su di un **complesso immobiliare denominato "Podere La Collacchia"**, ubicato in **Scarlino (Gr), frazione Puntone, località La Collacchia n. 1**. Lo stesso risulta costituito da: un fabbricato a **destinazione residenziale** (foglio 55,



particella 75, subalterni 14-15-16-17) sviluppato al piano terra, primo e secondo (soffitta), in cui insistono tre unità abitative in villa con accessori e corte di pertinenza; un secondo fabbricato a **destinazione residenziale** (foglio 55, particella 30) posto al piano terra, formato da tre unità abitative in villa con accessori e corte di pertinenza; **piscina** con accessori e corte di pertinenza (foglio 55, particella 75, subalterni 21-22); un fabbricato a **destinazione autorimessa** (foglio 55, particella 335) al piano terra, composto da sei garage con corte.

Il fabbricato di cui alla particella 75 comprende le tre unità immobiliari distinte (subalterni 14-15-16-17) ed è parzialmente perimetrato con porticati, uno dei quali, esclusivo del subalterno 14, autorizzato ma non realizzato.

L'unità abitativa identificata con il subalterno 14 si sviluppa al solo piano terra ed è composta di ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, disimpegno oltre ad un locale ricavato nel soggiorno. Completano le pertinenze la corte esclusiva, graffata catastalmente ed identificata con il subalterno 17, di consistenza catastale pari a circa mq. 428,53. L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 78,00 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,40 m. Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni, oltre alla corte esclusiva dell'appartamento indentificata con il subalterno 17 (graffato alla particella 14). L'immobile vanta, altresì, un diritto di passaggio sul subalterno 11, comune ai subalterni 15, 16 e 22.

L'unità abitativa identificata con il subalterno 15 si sviluppa al piano terra e primo ed è composta al piano terra di ingresso, disimpegno, ampia sala, cucina e bagno; tramite scala in legno posta nell'ingresso si accede al piano primo costituito da quattro camere da letto di cui una dotata di bagno interno, disimpegno ed altri due bagni. Completano le pertinenze i



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

porticati comuni sul lato fronte e retro oltre alla corte comune identificata con il sub. 18. L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa 145,00mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m (piano terra) e 2,70 m (piano primo). Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni, oltre alla corte esclusiva indentificata con il subalterno 18 (comune ai subalterni 16 e 22). L'immobile vanta, altresì, un diritto di passaggio sul subalterno 11, comune ai subalterni 14, 16 e 22. L'unità abitativa identificata con il subalterno 16 si sviluppa al piano terra, primo e secondo (soffitta) ed è composta al piano terra di ampio soggiorno corredato di camino, cucina, ripostiglio ricavato in una porzione del soggiorno, oltre a un tinello ed un bagno ricavati senza titolo in una porzione del porticato; tramite scala in legno posta nell'ingresso si accede al piano primo costituito da quattro locali utilizzati come camere da letto di cui due dotate di bagno interno, disimpegno, ripostiglio ed altro bagno; tramite scala si accede alla soffitta costituita da un unico ampio locale e dotato di sei lucernari. Completano le pertinenze i porticati comuni oltre alla corte comune identificata con il subalterno 18. L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 358 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m (piano terra), 2,70 m (piano primo) e 2,20 m (piano secondo). Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni, oltre alla corte esclusiva indentificata con il subalterno 18 (comune ai subalterni 15 e 22). L'immobile vanta, altresì, un diritto di passaggio sul subalterno 11, comune ai subalterni 14, 15 e 22. L'unità identificata con il subalterno 21 e 22 è costituita da una piscina con annessi accessori e pertinenze a servizio dei due fabbricati ad uso residenziali. La piscina è realizzata in struttura prefabbricata, con pareti in cemento armato completamente interrate. Il vano ospitante l'impianto di depurazione e pompaggio è completamente interrato e ad esso si accede da entrata posta al piano secondo sotto-strada. L'area in cui è ubicato il complesso della piscina è in posizione panoramica con veduta sul Golfo di Follonica, ad una quota inferiore rispetto al fabbricato residenziale identificato con la particella 75. Completano le dotazioni esclusive del manufatto le sistemazioni esterne costituite da area solarium, una



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

terrazza, le scale e i camminamenti oltre alla corte esclusiva su cui insiste la piscina ed identificata con il subalterno 21. La superficie utile della piscina in pianta rettangolare è pari a circa 17,20m x 9,20m, la terrazza scoperta circa mq. 41,00, la zona solarium circa mq. 146,00 e il locale tecnico di altezza utile ml. 2,30 e consistenza lorda pari a circa mq. 91,00. Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni, oltre alla corte esclusiva di 270 mq. Il fabbricato residenziale identificato con la particella 30 si sviluppa su un unico livello al piano terra, ed è parzialmente perimetrato con porticati. L'appartamento presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 175,00 mq, corredata da circa mq. 80,00 di porticati oltre alla corte esclusiva, ed è costituito da tre unità abitative collegate e composte come segue: tre vani soggiorno/cucina dai quali si accede ai disimpegni; da ogni disimpegno si accede ad un locale igienico sanitario e a due camere, per un numero totale di sei camere e tre bagni. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,20 m. Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni, oltre alla corte esclusiva di 700 mq. Il fabbricato identificato con la particella 335 è ubicato all'interno della proprietà ad una quota inferiore rispetto a quella dei due fabbricati residenziali ai quali si accede mediante una leggera rampa esistente. Le strutture murarie in muratura poggiano su travi di fondazione continua mentre la copertura a doppia falda è realizzata con telaio di pilatri e travi di legno e sovrastante manto di tegole e coppi in laterizio. Si accede ai garage mediante sei aperture carrabili dotate di altrettanti basculanti. Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni, oltre alla corte esclusiva censita con la medesima particella 335, graffata al fabbricato principale.

La superficie commerciale complessiva dell'intero compendio è pari a mq. 1.316,77.

Si specifica che il complesso immobiliare, distinto dalle particelle 75 e 30 del foglio 55, su cui insistono i due fabbricati a destinazione residenziale, è accessibile mediante passaggio carrabile con ingresso dalla S.P. 158 "delle Collacchie" su di un tratto di strada asfaltato che insiste sulle particelle 212, 31, 76, 210 e 222 del foglio 55, che risultano intestate ad altra



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

proprietà. Il fabbricato pertinenziale destinato ad autorimesse e distinto al foglio 55 particella 335 è interdetto dalle particelle 210, 211, 213, 222 e 334, intestate anch'esse ad altra proprietà. Per quanto, sarà necessario costituire servitù di passo, se non già presente, per accedere al complesso immobiliare a destinazione residenziale (particelle 75 e 30), così come sarà necessario costituire servitù di passo, se non già presente, per accedere al fabbricato destinato ad autorimesse (part. 335).

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Scarlino (GR) come segue:

- foglio 55 particella 75 subalterni 14-17, categoria A/8 - r.c. € 813,42 (piano T);
- foglio 55 particella 75 subalterno 15, categoria A/8 - r.c. € 1.220,13 (piano T-1);
- foglio 55 particella 75 subalterno 16, categoria A/8 - r.c. € 1.952,21 (piano T-1-2);
- foglio 55 particella 30, categoria A/8 - r.c. € 1.789,52 (piano T);
- foglio 55 particella 75 subalterni 21-22, categoria D/6 - r.c. € 2.400,00 (piano S2-S1-T);
- foglio 55 particella 335, categoria C/6 - r.c. € 612,31 (piano T).

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica.

Il fabbricato residenziale di cui alla particella 75 è stato costruito precedentemente al 1967, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni 2000, a partire dalla Pratica Edilizia del 2001 n. 2648 (concessione edilizia n. 1913 del 19/04/2002) – “Ristrutturazione fabbricato urbano” (Inizio Lavori dichiarata in data 02/10/2002 – Fine lavori non riscontrata in atti), sino all’ultima pratica in atti, costituita dalla Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 17 febbraio 2011 n.19–pratica edilizia per “*modifiche interne a 2 unità immobiliari*” (Inizio Lavori dichiarata in data 07/02/2011 – Fine lavori in data 04/04/2011). Di seguito l’analisi sui singoli subalterni:

- il subalterno 14 è rappresentato catastalmente con corrispondenza non aggiornata in quanto: nello stato dei luoghi è stato realizzato un locale denominato “ripostiglio” non rappresentato nell’elaborato grafico catastale in atti; la rappresentazione grafica catastale del porticato lato fronte è errata. Dal punto di vista urbanistico, ugualmente, non risulta conforme in quanto: nel locale soggiorno è stato ricavato un locale ripostiglio con tramezzature in cartongesso non indicato all'interno delle planimetrie



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

di progetto; nello stato di fatto è riscontrata la non realizzazione del porticato accessibile dal locale soggiorno sul fronte laterale del fabbricato, che seppur non realizzato rappresenta una difformità rispetto allo stato legittimato e autorizzato. La difformità sopra riscontrata, relativa alla realizzazione del locale ripostiglio, è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione. Per quanto riguarda la mancata realizzazione del porticato presente nello stato legittimo, detta difformità è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, previo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata ai sensi del punto B.17 dell'Allegato B del DPR 31/2017, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione.

- Il subalterno 15 è rappresentato catastalmente con corrispondenza non aggiornata in quanto: al piano primo è rappresentato in maniera difforme il tramezzo di divisione e la porta di accesso alla camera con bagno ed il disimpegno/vano scala; non sono presenti nella raffigurazione grafica catastale i porticati lato fronte e lato retro. Dal punto di vista urbanistico, ugualmente, non risulta conforme in quanto: al piano primo, si segnala il diverso accesso alla camera da letto corredata di bagno interno, nello specifico, è stata tamponato l'accesso legittimo ed è stata ricavata un'apertura con porta in altra posizione. La difformità sopra riscontrata è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione.
- Il subalterno 16 è rappresentato catastalmente con corrispondenza non aggiornata in quanto: nello stato dei luoghi è stato ricavato nel soggiorno al piano terra un locale denominato "ripostiglio" non rappresentato nell'elaborato grafico catastale in atti; non sono presenti nella raffigurazione grafica catastale i porticati che circondano l'unità immobiliare. Dal punto di vista urbanistico, ugualmente, non risulta conforme in quanto: i locali tinello e bagno al piano terreno non risultano presenti allo stato



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

legittimo; detti locali sono stati ricavati in una porzione del porticato e rappresentano di fatto un aumento di volume non autorizzato; nel locale soggiorno al piano terra è stato ricavato un locale ripostiglio non presente nello stato legittimo. A detto locale vi si accede dalla cucina, alla quale a sua volta si accede dal tinello ricavato nel porticato. Per quanto riguarda la prima difformità riscontrata, non è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, per il perito ritiene necessaria la rimozione e rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi. Per quanto riguarda la seconda difformità, le opere realizzate in assenza di titolo potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire, oltre al pagamento di relativa sanzione; in alternativa l'avente titolo potrà procedere alla rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

Il fabbricato residenziale di cui alla particella 30 è stato costruito precedentemente al 1967, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni 2000, a partire dalla Pratica Edilizia del 03 maggio 1999 n. 2495 (concessione edilizia n. 1684 del 26/01/2000) –*“Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di annesso agricolo in abitazione”* (Inizio Lavori dichiarata in data 06/03/2000 –Fine lavori dichiarata in Variante), sino all'ultima pratica in atti costituita da Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 22 maggio 2006 n. 92–pratica edilizia per il *“frazionamento di appartamento in n. 3 unità immobiliari urbane”* (Inizio Lavori contestuale alla presentazione della pratica –Fine lavori non riscontrata in atti). La rappresentazione catastale non ha corrispondenza aggiornata in quanto: nella raffigurazione planimetrica catastale sono rappresentate in modo difforme le scale di comunicazione interna compreso il tramezzo interno alla cucina, sono difformi le tramezzature fra il disimpegno e le camere, non sono rappresentate le porte di collegamento fra le camere. Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (D.I.A. n. 92/2006), per quanto rilevato e di seguito indicato: in luogo del ripostiglio posto nel soggiorno/cucina dell'unità immobiliare n. 1 è stato realizzato un tramezzo in cartongesso dal quale si accede anche alla scala in legno di comunicazione con l'altra unità immobiliare n. 3 indicata in progetto. La stessa scala risulta difforme in quanto



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

non presente nelle tavole progettuali, così come risulta non realizzato il muro di separazione fra le unità; diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico, risultano non realizzati alcuni tramezzi per la realizzazione di vani ripostiglio e non sono segnalate le aperture di collegamento fra le camere nelle unità abitative n. 2 e n. 3. Le difformità sopra riscontrate sono sanabili da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione.

L'unità identificata con i subalterni 21 e 22 (piscina) è stata realizzato in forza di concessione n. 1735 del 24.06.2000 (P.E. 2496/2000) e successivamente completata con permesso di costruire n. 2249 del 16.01.2006 (P.E. 2496/V). L'unità immobiliare presenta un manufatto realizzato senza titolo. La rappresentazione catastale non ha corrispondenza aggiornata in quanto: nella rappresentazione grafica è presente il manufatto realizzato senza titolo abilitativo nella zona piscina. Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, in quanto sulla corte esclusiva identificata con il subalterno 21 è stato realizzato senza titolo un manufatto destinato a magazzino al piano terra con sovrastante terrazza al piano primo. La difformità sopra riscontrata, ovvero realizzazione di un volume realizzato senza titolo, non è sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico; per queste opere, il perito ritiene necessaria la rimozione e rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

Il fabbricato a destinazione autorimessa di cui alla particella 335 è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 1929 del 30.05.2002 (P.E. 2648/V1). La rappresentazione catastale non ha corrispondenza aggiornata in quanto: vi è diversa rappresentazione grafica delle aperture finestrate sul lato fronte e sul lato retro; nello stato dei luoghi è stata realizzata una parete divisoria interna non presente nella planimetria catastale; nello stato dei luoghi, sul lato fronte destro, è stata rinvenuta la presenza di una tettoia realizzata senza titolo. Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, in quanto: sul lato fronte non sono state realizzate due aperture finestrate presenti invece nello stato legittimo e sul lato retro sono state realizzate due aperture finestrate non presenti nello stato legittimo; nello stato dei



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

luoghi è stata realizzata una parete divisoria interna non presente nello stato legittimo; nello stato dei luoghi, sul lato fronte destro, è stata rinvenuta la presenza di una tettoia realizzata senza titolo. Le prima due difformità potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Accertamento di Conformità in Sanatoria in Permesso di Costruire, oltre il pagamento della relativa sanzione; inoltre, visto che l'immobile ricade in area gravata da vincolo Paesaggistico, si dovrà precedentemente acquisire Accertamento di Compatibilità Paesaggistica con conseguente Parere Favorevole della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena e Grosseto del D.Lgs 42/2004. A seguito del suddetto parere dovrà essere corrisposto il pagamento della sanzione irrogata dall'Ente preposto; nel caso di parere negativo si dovrà provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato; per quanto riguarda la terza difformità, l'avente titolo dovrà provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Risulta inoltre non aggiornato l'elaborato planimetrico della particella 75 che comprende i subalterni 14-17, 15, 16 e 21-22, in quanto: la rappresentazione dei porticati è errata; i porticati dovranno essere accatastati come beni comuni censibili attribuiti alla proprietà comune dei tre subalterni (Sub. 14, 15 e 16), acquisendo così valore catastale e determinazione dell'identificativo univoco (subalterno); è presente nel suddetto elaborato il manufatto realizzato senza titolo abilitativo nella zona piscina, come sopra descritto, che va precedentemente regolarizzato sotto l'aspetto urbanistico.

L'esperto ritiene che in questa fase non sia necessario effettuare l'aggiornamento degli elaborati catastali degli immobili in oggetto, in quanto il futuro assegnatario dovrà precedentemente procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo.

Il terreno ricade in aree soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D. Lgs. n. 42/2004 lettera m) – Le zone di interesse archeologico, nonché in aree soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923

Perizia



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Il lotto in questione è meglio descritto nella perizia di stima aggiornata datata 17/01/2025, corredata di allegati, e nell'integrazione datata 04/02/2025, entrambe redatte dall'esperto stimatore, ing. Pierluigi Melchionna, 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

Il compendio immobiliare risulta occupato da persone in assenza di titolo opponibile alla procedura e, pertanto, ai sensi dell'art. 216/2 c.c.i.i., fatto salvo quanto previsto dall'art. 147/2 c.c.i.i., il giudice delegato ordinerà la liberazione dei beni immobili occupati da persone. Il provvedimento di liberazione verrà attuato dal liquidatore secondo le disposizioni del giudice delegato anche in concorso di ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c.. Il compendio immobiliare risulta altresì occupato da mobilia ed attrezzature, il cui eventuale onere di liberazione, sgombero e smaltimento sarà a carico, cura ed onere dell'aggiudicatario, decorso il termine di giorni trenta dalla data di intimazione resa a cura del liquidatore.

Attestazione di prestazione energetica

Le unità immobiliari destinate ad abitazione sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica rilasciate nel luglio del 2018: part. 75 subalterno 14 (classe F), subalterno 15 (classe G), subalterno 16 (classe E); particella 30 (classe E).

Prezzo base³ di vendita euro 3.072.006,00

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro 50.000,00

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

³ Sono inefficaci le offerte di acquisto che prevedano la riduzione di un quarto del prezzo stabilito quale base d'asta ex art. 216/7 c.c.i.i.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 o superiore al prezzo base di vendita ma non inferiore al minimo ammissibile sopra indicato. 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 l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso la sede di ITAsset Advisory Services sita in **Grosseto, via Siria n. 36 (piano terreno)**.

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 rispetto 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;
- 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, 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);



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- 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 ricognito;
- 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 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 altresì 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;



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

- 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, 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.



Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

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.

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 17 luglio 2026**, a partire dalle **ore 14:30** per il lotto unico, presso la sede di ITAsset Advisory Services.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al soggetto specializzato, il quale provvederà all'apertura delle buste.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 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:



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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.

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 dell'art. 217/1 c.c.i.i.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 dal liquidatore della liquidazione controllata 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 dal liquidatore della liquidazione controllata, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il liquidatore della liquidazione controllata, a insindacabile giudizio – e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno – può 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 del liquidatore della liquidazione controllata, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 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 dal liquidatore e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in dodici mensilità di cui all'art. 216/8 c.c.i.i. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 al liquidatore, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

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, il liquidatore potrà, a suo 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 nella perizia redatta dall'esperto stimatore della liquidazione controllata di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia (oltre integrazioni) redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 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 del liquidatore, 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 al liquidatore della liquidazione controllata 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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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, in sommatoria di scaglioni: 3,7% sino ad 1.000.000,00; 2,6% da 1.000.001,00 a 2.000.000,00; 1,6% da 2.000.001,00 a 3.000.000,00; 0,9% oltre 3.000.001,00 sul valore di aggiudicazione del lotto in vendita (oltre iva di legge)

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

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 giudiziarie ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il liquidatore della liquidazione controllata, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 217/2 c.c.i.i., 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.



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

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 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. 216/7 c.c.i.i. e art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare delle offerte minime indicate nel presente avviso di vendita;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al 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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

Il liquidatore della liquidazione controllata indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto art. 216/5 c.c.i.i.) , 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 sul portale nazionale www.itasset.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- 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;
- pubblicazione, per estratto, 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.

A V V E R T E N Z E

Il liquidatore della liquidazione controllata potrà 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.

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



Tribunale di Grosseto
Sezione Procedure Concorsuali

l'accertamento dell'inidoneità 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, lì 31 marzo 2026

Il liquidatore della liquidazione controllata

dott. Stefano Fiacchi

Allegati:

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



- 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. 216 codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza), 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 e dichiarate accettate dall'utente aggiudicatario con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara di vendita, sia per le aste online (sincrona telematica, asincrona telematica, sincrona con modalità mista) che offline (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, 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 giudiziaria (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 valutativa del giudice delegato alla liquidazione controllata ai sensi dell'art. 217/1 c.c.i.i.

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 Offerta minima ammissibile (solo se prevista): indica il prezzo minimo ammissibile previsto per ciascun lotto.

1.13 Sopralluoghi: saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al decimo giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).

1.14 Soggetto specializzato: 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 repertazione 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 online e offline 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 - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 6/2023 (P.U. 25-1/2023)

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Claudia Frosini

LIQUIDATORE DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: dott. Stefano Fiacchi

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, liquidazione giudiziale, 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 alle consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del soggetto specializzato, ovvero del liquidatore della liquidazione controllata (con le modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo

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**.

assegni circolari, non trasferibili, intestati al 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:

_____ (/oo)

_____ (/oo)

_____ (/oo)

intestato/i a "Proc. Sovraindebitamento 06/2023 Trib. Grosseto" 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.*