Tribunale di Grosseto

Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE **3/2024**

GIUDICE DELEGATO ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dottoressa Claudia Frosini

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dottor Roberto Pellegrini

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

AVVISO DI VENDITA AL I^ ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto **dottore Roberto Pellegrini** con studio in Grosseto, Via Trento n. 58, nella propria qualità di curatore della liquidazione giudiziale nella procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con sentenza emessa dal tribunale di Grosseto è stato dichiarato aperto il procedimento di liquidazione giudiziale della società "*Serenissima abitare s.r.l.*", nominando giudice delegato la dottoressa Claudia Frosini;

- che la predetta società è proprietaria del diritto di superficie su un terreno su cui insiste un fabbricato a destinazione residenziale, sito nel Comune di Follonica (Gr) in Via della Pace n. 149 – 151. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale, ingegnere Pierluigi Melchionna, datata 27 maggio 2026, depositata presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Grosseto ed alla quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio;

- che, in considerazione della circostanza che parte delle unità immobiliari risulta occupata e nel rispetto delle esigenze di celerità proprie della procedura di liquidazione giudiziale, non sarà possibile organizzare visite e ricognizioni all'interno delle singole unità immobiliari, restando consentita esclusivamente la ricognizione esterna del compendio, previo appuntamento con il soggetto specializzato incaricato. Per le medesime ragioni, anche nell'elaborato peritale non è stato possibile documentare fotograficamente tutti gli

appartamenti, non avendo parte degli occupanti prestato il proprio consenso all'effettuazione di rilievi fotografici all'interno dei rispettivi appartamenti;

- che, in ragione della natura dinamica dei rapporti locativi, lo stato di occupazione del compendio immobiliare non è suscettibile di definitiva cristallizzazione sino alla data del trasferimento; conseguentemente, le informazioni riportate nel presente avviso di vendita e nella relazione di stima hanno carattere meramente ricognitivo e sono riferite alla documentazione disponibile alla data della loro redazione, potendo intervenire, fino al trasferimento, variazioni concernenti lo stato di occupazione delle unità immobiliari, il numero dei contratti di locazione in essere e la relativa esecuzione. L'aggiudicatario acquisterà il compendio immobiliare ed entrerà nei rapporti giuridici ad esso inerenti nello stato di fatto e di diritto esistente alla data del trasferimento, senza che la procedura presti alcuna garanzia circa l'immutabilità della situazione locativa descritta nel presente avviso;
- che, come meglio specificato nel prosieguo del presente avviso di vendita, la liberazione delle unità immobiliari eventualmente occupate in assenza di titolo opponibile alla procedura, in deroga all'art. 216/2 c.c.i.i. resterà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- 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 **asincrona telematica**;
- 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 esclusivamente esterna del fabbricato oggetto di vendita nonché alle informazioni generali sulla procedura:

- dottore Andrea Petreni
- mail: andrea@itasset.it
- mobile: 339.5274210

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati esternamente, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato[1];
- 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 integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita,** della **perizia di stima** oltre **allegati**, reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

E S P E R I M E N T O D I V E N D I T A

Giovedì 17 dicembre 2026 alle ore 13:00

- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed a dare avvio alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità asincrona telematica** (*ex* art. 24 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

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[2]. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla

[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 esternamente, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato; sarà consentita la visione esterna 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.*

[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.*

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 21:00 del 14 dicembre 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 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,oo) 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 curatore 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:** IT66A0867371860000000015932
- **CAUSALE**: Versamento Cauzione - L.G. 3/2024 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**.

F I S S A

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

D E S C R I Z I O N E D E L L O T T O P O S T O I N V E N D I T A

LOTTO UNICO



Diritto di **proprietà superficiaria** di un **fabbricato a destinazione residenziale**, costituito da n. 44 unità immobiliari di cui n. 22 appartamenti corredati da n. 22 posti auto pertinenziali oltre accessori e diritti sulle parti comuni, della **superficie commerciale complessiva di circa mq 1.593,19**, sito nel Comune di **Follonica** (Gr) in **Via della Pace n. 149 - 151**.

Il fabbricato su cui insistono gli immobili è realizzato con struttura portante in cemento armato con orizzontamenti (solai) in latero cemento, pareti esterne costituite da muratura di blocchi forati rivestite di intonaco per esterni colore chiaro, tamponamenti interni in muratura forata, infissi in PVC con vetro camera, oscuramenti di tipo avvolgibile color grigio in PVC e/o alluminio, pavimenti in gres monocottura, parapetti delle terrazze realizzati in parte in muratura ed in parte in vetro opalino rinforzato satinato. La copertura dell'edificio è a doppia falda con sovrastante manto in laterizio.

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra con tipologia "in linea", su cui si sviluppano n. 22 alloggi abitativi accessibili da due vani scala condominiali (civico n. 149 e 151) dotati entrambi di ascensore e così distribuiti: n. 4 al piano terra, n. 6 al piano primo, n. 6 al piano secondo e n. 6 al piano terzo. Al piano terra sono altresì presenti n. 22 cantine pertinenziali ubicate nel blocco realizzato fra i due vani scala ed i camminamenti comuni di accesso, oltre a n. 22 posti auto esterni a servizio delle unità abitative, coperti con struttura leggera. Gli alloggi hanno una consistenza che varia da 3 vani (n. 2 alloggi), a 3,5 vani (n. 6 alloggi), a 4 vani (n. 12 alloggi) e 4,5 vani (n. 2 alloggi). Ciascun alloggio è dotato di posto auto esterno di consistenza pari a circa mq. 17,00 e da una piccola cantina posta al piano terra (superficie media circa mq. 3,50).

Le unità immobiliari sono costituite da ingresso/soggiorno corredato da angolo cottura, una/due camere da letto e/o locale uso ripostiglio, disimpegno e servizio igienico sanitario; gli alloggi al piano terra sono dotati di corte esclusiva, quelli ai piani superiori di una o due terrazze, ad eccezione del subalterno 15 che non è dotato di terrazze. Costituiscono pertinenze esclusive di ciascuna unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni. Si rimanda all'elaborato peritale per la descrizione analitica di ciascun alloggio.

Negli appartamenti sono stati realizzati impianti per la di distribuzione del gas che alimenta il piano cottura e le caldaie murali, dotate di elementi radianti istallati su pareti, per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli immobili sono dotati di impianti elettrici realizzati con posa sotto traccia e dotati ciascuno di quadro elettrico di distribuzione. Negli alloggi sono stati realizzati impianti idrici per la distribuzione di acqua calda e acqua fredda.

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da due vani scala, passaggi comuni, locale tecnico, atrio, e due disimpegni comuni di accesso alle cantine.

Dati catastali:

censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica (Gr), in Via della Pace n. 149 – 151, al:

- **Foglio 26, particella 1912, sub. 7**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T). *Appartamento*;

- **Foglio 26, particella 1912, sub. 8**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 464,81 (piano T). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 9**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 10**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 11**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T-1). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 12**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-1). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 13**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-1). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 14**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 464,81 (piano T-1). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 15**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, rendita € 309,87 (piano T-1). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 16**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-1). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 17**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T-2). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 18**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-2). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 19**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-2). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 20**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-2). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 21**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T-2). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 22**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-2). *Appartamento*;

- **Foglio 26, particella 1912, sub. 23**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 361,52 (piano T-3). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 24**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-3). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 25**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-3). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 26**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-3). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 27**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 3,0 vani, rendita € 309,87 (piano T-3). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 28**, ctg. A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, rendita € 413,17 (piano T-3). *Appartamento*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 29**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 30**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 31**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 32**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 33**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 34**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 35**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 36**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 37**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;

- **Foglio 26, particella 1912, sub. 38**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 39**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 40**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 41**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26 particella 1912, sub. 42**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912 sub. 43**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 44**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 45**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 46**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 47**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 48**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 49**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 50**, ctg. C/6, classe 1, consistenza mq. 17, rendita € 29,85 (piano T). *Posto auto*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 1**, (Piano T). *Bene comune non censibile (corsia, pedonale, pilotis)*;
- **Foglio 26, particella 1912, sub. 2**, (Piano T). *Bene comune non censibile (locale tecnico)*;

- **Foglio 26, particella 1912, sub. 3**, (Piano T). *Bene comune non censibile (atrio, scala, ascensore, civico 149)*;

- **Foglio 26, particella 1912, sub. 4**, (Piano T). *Bene comune non censibile (atrio, scala, ascensore, civico 151)*;

- **Foglio 26, particella 1912, sub. 5**, (Piano T). *Bene comune non censibile (disimpegno cantine)*;

- **Foglio 26, particella 1912, sub. 6** (Piano T). *Bene comune non censibile (disimpegno cantine)*.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Dalla descrizione delle singole unità immobiliari contenuta nell'elaborato peritale emerge che, alla data dei sopralluoghi, la maggior parte degli appartamenti si presentava in normale stato di conservazione. In alcune unità sono state tuttavia riscontrate limitate criticità manutentive, quali fenomeni di muffa, umidità e porzioni di intonaco sfogliato, nonché ulteriori difetti puntualmente descritti nella perizia, per i quali risultano necessari interventi di manutenzione ordinaria.

Conformità catastale: con riguardo alla corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, dalla relazione di stima emerge che, alla data dei sopralluoghi, la maggior parte delle unità immobiliari risultava rappresentata catastalmente con corrispondenza aggiornata. Sono state tuttavia rilevate le seguenti limitate difformità: nel sub. 12 si segnala la presenza di una spalletta in cartongesso a delimitazione dell'angolo cottura non rappresentata nella planimetria catastale; nel sub. 22 nella terrazza è presente una ringhiera sul lato sud in luogo del muretto rappresentato negli elaborati catastali; nei sub. 23, 24, 25, 26 e 27 risultano invertite nella terrazza la posizione della ringhiera e del muretto rispetto alla rappresentazione catastale; nel sub. 28 nella terrazza è presente una ringhiera sul lato nord in luogo del muretto rappresentato negli elaborati catastali. Per tutte le suddette difformità il perito ha precisato che le stesse non incidono né sulla consistenza né sulla rendita catastale delle unità immobiliari e, pertanto, non rendono necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2020.

Inoltre, si segnala che sugli immobili gravano le servitù costituite con gli atti richiamati nella relazione di stima, tra cui la servitù di passaggio pedonale e carrabile e la servitù inamovibile di elettrodotto.

Conformità edilizia: il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 1117/06 e Successiva Variante di Consistenza Finale con Abitabilità del 2009. Il compendio immobiliare è edificato su area ricompresa nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (*P.E.E.P.*) del Comune di Follonica, come stabilito nella Convenzione rep. n. 30980 del 23 aprile 2007 (*cfr. Allegato 05*). La concessione del diritto di superficie ha durata e validità per 99 (novantanove) anni a partire dalla data della stipula dell'atto ed è rinnovabile alle condizioni di cui all'art. 4 comma 2 della presente Convenzione. La predetta ha imposto che gli alloggi sono stati realizzati al fine di essere assegnati in locazione permanente alle condizioni di cui al decreto Dirigenziale n. 4114/2005, attraverso la stipula di contratti di locazione agevolata ai sensi dell'art. 2 comma 3 Legge 431/1998. In tal senso si segnalano gli artt. 11 e 12, i quali indicano dettagliatamente i requisiti che devono possedere i beneficiari degli alloggi in edilizia agevolata in locazione nonché la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi stessi. Si specifica che alla data della perizia risultano in essere n. 18 contratti di locazione abitativa agevolata mentre i restanti alloggi privi di contratto di locazione dovranno essere concessi in locazione nel rispetto della medesima Convenzione e dei relativi vincoli.

Si segnala inoltre che la relazione di stima riporta il conteggio dell'indennità per l'eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, trasmesso dal Comune di Follonica su richiesta del perito della liquidazione giudiziale, ingegnere Pieluigi Melchionne. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia integralmente alla relazione di stima ed ai relativi allegati (*cfr. allegato n. 10*).

Nell'elaborato peritale sono richiamati i titoli edilizi reperiti e viene attestata, per la generalità delle unità immobiliari, la conformità dello stato dei luoghi rispetto allo stato legittimo desumibile dalla documentazione edilizia acquisita. L'unica difformità edilizia riscontrata riguarda l'unità censita al sub. 12, ove è presente una spalletta in cartongesso realizzata nel soggiorno a delimitazione dell'angolo cottura, non prevista negli elaborati assentiti. Tale difformità è regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria, con oneri e spese a carico dell'avente titolo, ovvero mediante ripristino dello stato legittimo dei luoghi. Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia integralmente alla relazione di stima.

Conformità urbanistica: gli immobili oggetto del presente lotto risultano disciplinati dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 29.11.2023, dal Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 10.10.2010 e s.m.i. e dal Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale Giunta n. 33 del 21.11.2013. Secondo le norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (N.T.A.) del Comune di Follonica gli immobili oggetto della procedura ricadono:

- nell'*Art. 133 – Isolati Preordinati*, di cui si riporta testo ed estratto cartografico della tavola n. 1 del R.u.

- nell'*Art. 5 – Aree CP/Edificazione di completamento*, e nello specifico gli immobili de quo sono identificati con la sigla di riferimento "*CP 5 – PEEP Est: Via Gandhi*" di cui si riporta testo ed estratto cartografico della tavola n. 2 del R.U. nella predetta relazione peritale.

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli consultare la perizia.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, 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:

Si precisa che la situazione locativa del compendio immobiliare è, per sua natura, dinamica e suscettibile di modificazioni nel corso della procedura. Le informazioni riportate nel presente avviso e nell'elaborato peritale sono pertanto riferite alla documentazione disponibile alla data della sua redazione e hanno carattere meramente ricognitivo, non potendo costituire attestazione definitiva della situazione esistente alla data del trasferimento. Fino a tale momento potranno infatti intervenire variazioni riguardanti il numero dei contratti di locazione in essere, lo stato di occupazione delle singole unità immobiliari nonché l'ammontare dei canoni dovuti e di quelli effettivamente corrisposti,

con conseguente impossibilità di cristallizzare definitivamente la situazione locativa del compendio immobiliare. L'aggiudicatario subentrerà nei rapporti locativi esistenti alla data del trasferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si troveranno a tale data, senza che la procedura possa prestare alcuna garanzia in ordine alla permanenza dei conduttori, all'adempimento delle obbligazioni contrattuali o all'effettiva consistenza dei crediti derivanti dai rapporti di locazione.

Come già anticipato nelle premesse, in deroga a quanto previsto dall'art. 216, comma 2, c.c.i.i., qualora talune unità immobiliari risultassero occupate in assenza di titolo opponibile alla procedura, la loro liberazione sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, restando la procedura esonerata da qualsiasi attività, obbligo od onere finalizzato al rilascio degli immobili.

Il fabbricato risulta occupato altresì da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico/cura ed onere dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica:

Per ciascuna delle n. 22 unità abitative è stato redatto apposito Attestato di Prestazione Energetica, trasmesso alla competente Regione Toscana in data 1° luglio 2025, con validità fino al 1° luglio 2035. Le unità immobiliari presentano differenti classi energetiche, variabili dalla classe A1 alla classe D, come analiticamente riportato nella relazione di stima e nei singoli attestati di prestazione energetica, ai quali integralmente si rinvia.

Prezzo base di vendita euro **1.700.000,oo**

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad euro **1.275.000,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **20.000,oo**

D E T E R M I N A

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 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.

La gara si svolgerà nella modalità **telematica asincrona** così come definita dall'art. 2 lettera h) del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati "*….esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato….*".

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto sarà effettuato il giorno **17 dicembre 2026** alle ore **13:00** tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) attraverso collegamento operato dal soggetto specializzato ITAsset Advisory Services.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il soggetto specializzato, verificate sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

La **gara avrà inizio** nel momento in cui il soggetto specializzato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine** ore **13:00** del giorno (**venerdì) 18 dicembre 2026**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene subastato, redigendo apposito verbale di vendita. Il predetto verbale verrà inoltrato agli organi della procedura e all'offerente resosi aggiudicatario provvisorio del bene in gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'offerta irrevocabile di acquisto, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, deve 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 di oltre un quarto 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 versate 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 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;
- dichiarazione espressa - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto – di essere a conoscenza che in deroga a quanto previsto dall'art. 216, comma 2, c.c.i.i., qualora talune unità immobiliari risultassero occupate in assenza di titolo opponibile alla procedura, la loro liberazione sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, restando la procedura esonerata da qualsiasi attività, obbligo od onere finalizzato al rilascio degli immobili.

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;
- 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.

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).

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura della gara, 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 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.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 217/1 c.c.i.i.i) 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 dal curatore della liquidazione giudiziale 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 dalla curatela della liquidazione giudiziale, 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.
La curatela della liquidazione giudiziale 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 curatore della liquidazione giudiziale, 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 curatore e/o dal soggetto specializzato.
Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 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 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 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 curatore della liquidazione giudiziale, 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.

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 curatore 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 giudiziale 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 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 curatore, 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 curatela della liquidazione giudiziale 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, il quale verrà calcolato in misura fissa pari al 4% sul valore di aggiudicazione dell'asset immobiliare in vendita.

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 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 curatore della liquidazione giudiziale, 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.

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;
- 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

Il curatore della liquidazione giudiziale 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 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 curatore della liquidazione giudiziale 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.
Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 217/1 c.c.i.i.[3].
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'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, 23 ottobre 2026

Il curatore della liquidazione giudiziale

dottor Roberto Pellegrini

Allegati:

- condizioni generali di vendita

[3] *Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.*

- 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 regolamenta 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 15 minuti di gara; tale metodica, prevendendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 15 minuti, 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 giudiziale 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:* indica il prezzo minimo ammissibile previsto per ciascun lotto.

1.13 *Sopralluoghi:* saranno consentiti sopralluoghi esclusivamente esterni al fabbricato 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): immediata disponibilità nella visione esterna 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, 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; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche. 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 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, esperendo 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 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.