

TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Controllata n. 1/2025

“XXXXXXXXXXXXXXXXXX”

Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Frosini

Liquidatore: rag. Daniele Moretti

AVVISO DI VENDITA AL I ESPERIMENTO DI GARA PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA ASINCRONA ai sensi degli artt. 216 e 275 C.C.I.I.

Il sottoscritto rag. Daniele Moretti, con studio in Grosseto, Viale Ombrone n. 3, nella propria qualità di Liquidatore della liquidazione controllata indicata in epigrafe,

PREMESSO

- che con sentenza del Tribunale di Grosseto del 10 febbraio 2025, depositata l'11 febbraio 2025, è stata dichiarata aperta la liquidazione controllata del patrimonio di [XXXXXXXXXXXXXXXXXX] ed è stato nominato Giudice Delegato la dott.ssa Claudia Frosini;
- che il programma di liquidazione predisposto dal Liquidatore ai sensi dell'art. 272, comma 2, C.C.I.I. è stato approvato dal Giudice Delegato con provvedimento del 25 luglio 2025, con contestuale autorizzazione all'esecuzione degli atti ad esso conformi;
- che il predetto programma prevede la liquidazione dei beni immobili acquisiti alla procedura mediante procedura competitiva ai sensi degli artt. 216 e 275 C.C.I.I.;
- che i beni immobili oggetto del presente esperimento di vendita sono stati stimati dall'arch. Maria Pia Marsili con relazione peritale dell'8 aprile 2026, depositata agli atti della procedura;
- che per lo svolgimento delle attività connesse alla vendita la procedura si avvale dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto quale soggetto specializzato, per la pubblicità, la gestione delle visite, l'assistenza agli interessati e lo svolgimento delle operazioni telematiche di vendita;
- che la vendita viene effettuata mediante procedura competitiva telematica asincrona, nel rispetto dei principi di trasparenza, competitività, massima informazione e partecipazione degli interessati;
- che il presente avviso, unitamente alla relazione peritale di stima, alle condizioni generali di vendita, al modulo di offerta e alle istruzioni operative, costituisce la documentazione predisposta in attuazione del programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato e deve essere integralmente esaminata dagli interessati ai fini della partecipazione alla procedura competitiva.

RENDE NOTO

che sono posti in vendita, in due distinti lotti, i beni immobili di seguito descritti.

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 13 novembre 2026, secondo le modalità indicate nel presente avviso e nella documentazione allegata.

L'apertura e l'esame delle offerte avranno luogo il giorno 19 novembre 2026 alle ore 10:00 tramite la piattaforma telematica utilizzata dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto.

In presenza di più offerte valide si procederà alla gara competitiva telematica asincrona secondo le modalità indicate al successivo paragrafo 6.

1. SOGGETTO SPECIALIZZATO, PIATTAFORMA, CONTATTI E VISITE

Le operazioni di vendita sono svolte con l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto, con sede in Grosseto, Via Liri n. 10, PEC ivggrosseto@pec.it, mediante la piattaforma telematica indicata nell'inserzione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Gli interessati potranno richiedere informazioni e concordare le visite ai beni rivolgendosi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto, secondo i recapiti indicati nell'inserzione pubblicitaria e nel Portale delle Vendite Pubbliche. La richiesta di visita potrà essere gestita anche al di fuori del Portale delle Vendite Pubbliche, ove ciò risulti funzionale al miglior realizzo e alla massima partecipazione degli interessati, fermo il rispetto dei principi di trasparenza, competitività e parità di trattamento.

2. BENI POSTI IN VENDITA

I beni sono posti in vendita in due lotti distinti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessione, pertinenza, ragione, azione, servitù attiva e passiva, quota condominiale e diritto comune, come meglio descritti nella relazione peritale di stima e nei relativi allegati.

LOTTO N. 1 - APPARTAMENTO

Intera piena proprietà (1/1) di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di fabbricato condominiale sito nel Comune di Grosseto, frazione Marina di Grosseto, Via Silvio Pellico n. 11.

L'unità immobiliare è composta da locale soggiorno con zona cottura, camera singola e bagno, per superficie commerciale stimata in circa mq 39,47. Il fabbricato è dotato di scala condominiale e ascensore realizzato successivamente, con accesso anche dalla corte comune.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, foglio 104, particella 1456, subalterno 23, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 39, rendita catastale euro 232,41.

Sono compresi nel lotto i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, ivi inclusi, secondo quanto indicato in perizia, il corridoio comune censito al foglio 104, particella 1456, subalterno 22, bene comune non censibile, la terrazza condominiale al piano quarto, la corte comune e l'ascensore.

Stato di occupazione: il bene deve considerarsi libero dal punto di vista estimativo; non risultano contratti di locazione o affitto opponibili alla procedura.

Stato manutentivo: l'appartamento risulta disabitato da alcuni anni ma in condizioni di conservazione complessivamente discrete, con finiture e dotazioni impiantistiche non aggiornate agli standard più recenti e suscettibili di interventi migliorativi.

Difficoltà e regolarizzazioni: la relazione peritale segnala difficoltà interne e catastali, tra cui diversa rappresentazione delle tramezzature, diversa posizione della porta del bagno, mancata rappresentazione della porta della camera, difficoltà nella planimetria catastale e necessità di CILA tardiva e variazione catastale. È altresì segnalata la necessità di interventi per la regolarizzazione del rapporto aerilluminante del soggiorno mediante riduzione della superficie del vano o altra soluzione tecnica idonea. I relativi costi sono stati considerati nella valutazione estimativa.

Oneri condominiali: dalla documentazione richiamata nella perizia risultano esposizioni condominiali riferite all'unità, meglio indicate nella relazione estimativa e nella documentazione dell'amministratore condominiale. Gli interessati sono onerati di verificarne l'attualità prima della presentazione dell'offerta.

Prezzo base di vendita: euro 140.000,00. Offerta minima ammissibile, ai sensi dell'art. 216, comma 7, C.C.I.A.A.: euro 105.000,00. Rilancio minimo in caso di gara: euro 5.000,00.

LOTTO N. 2 - AUTORIMESSA

Intera piena proprietà (1/1) di autorimessa posta al piano terra del medesimo fabbricato condominiale sito nel Comune di Grosseto, frazione Marina di Grosseto, Via Silvio Pellico n. 15, con accesso tramite corte condominiale comune.

L'unità immobiliare è composta da vano principale e bagno, per superficie commerciale stimata in circa mq 18,70.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, foglio 104, particella 1456, subalterno 10, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 14, superficie catastale mq 17, rendita catastale euro 54,23.

Sono compresi nel lotto i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, secondo quanto indicato nella perizia.

Stato di occupazione: il bene deve considerarsi libero dal punto di vista estimativo; non risultano contratti di locazione o affitto opponibili alla procedura.

Stato manutentivo: l'autorimessa si presenta in mediocre stato di conservazione.

Difficoltà e regolarizzazioni: la relazione peritale segnala la realizzazione di un bagno non rappresentato nella planimetria catastale e non sanabile secondo le caratteristiche rilevate, con necessità di ripristino mediante demolizione del locale bagno. La perizia segnala inoltre difficoltà di altezza interna rispetto allo stato autorizzato, proponendo, per ragioni di convenienza economica, il ripristino mediante realizzazione di controsoffitto/placcaggio in cartongesso, oltre ad aggiornamento catastale. I relativi costi sono stati considerati nella valutazione estimativa.

Oneri condominiali: dalla documentazione richiamata nella perizia risultano esposizioni condominiali riferite all'unità, meglio indicate nella relazione estimativa e nella documentazione dell'amministratore condominiale. Gli interessati sono onerati di verificarne l'attualità prima della presentazione dell'offerta.

Prezzo base di vendita: euro 29.900,00. Offerta minima ammissibile, ai sensi dell'art. 216, comma 7, C.C.I.A.A.: euro 22.425,00. Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00.

3. RINVIO ALLA PERIZIA E CONDIZIONI DEI BENI

La relazione peritale di stima redatta dall'arch. Maria Pia Marsili, datata 8 aprile 2026, con i relativi allegati, deve essere integralmente consultata dagli interessati prima della formulazione dell'offerta. Alla perizia si rinvia espressamente per l'identificazione dei beni, la loro consistenza, i confini, la provenienza, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i vincoli, la regolarità catastale, edilizia e urbanistica, gli oneri condominiali e ogni altro elemento rilevante.

I beni sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni pertinenza, accessione, ragione, azione, servitù attiva e passiva, quota e diritto comune.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza e l'accettazione della relazione peritale, del presente avviso e della documentazione allegata, nei limiti consentiti dalla legge.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere presentate, per ciascun lotto, esclusivamente con modalità telematica, secondo le indicazioni del Portale delle Vendite Pubbliche e della piattaforma utilizzata dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto, entro il termine perentorio sopra indicato.

Termine per la presentazione delle offerte: 13 novembre 2026, ore 12:00.

L'offerta dovrà contenere, a pena di inefficacia o esclusione, salvo diversa valutazione del Liquidatore e dell'ausiliario in ordine a mere irregolarità sanabili: dati anagrafici completi dell'offerente e del presentatore, se diverso; codice fiscale e, ove ricorra, partita IVA; residenza, domicilio, recapito telefonico e indirizzo PEC o e-mail; indicazione del lotto; prezzo offerto non inferiore all'offerta minima ammissibile; dichiarazione di aver preso visione della perizia, dell'avviso e delle condizioni di vendita; dichiarazione di accettazione integrale dello stato di fatto e di diritto del bene; indicazione dell'IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati: documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del presentatore; documentazione del coniuge se necessaria; visura camerale aggiornata e poteri del sottoscrittore in caso di società o ente; eventuale procura speciale; documentazione attestante il versamento della cauzione; eventuale richiesta di agevolazioni fiscali; ogni ulteriore documento richiesto dalla piattaforma di vendita o dal soggetto specializzato.

5. CAUZIONE

Ciascun offerente dovrà versare una cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, con le modalità indicate dalla piattaforma e dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto.

Il versamento dovrà essere eseguito in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato e verificabile entro il termine stabilito per la verifica delle offerte. Il mancato tempestivo accredito della cauzione comporterà l'inefficacia dell'offerta, salvo diversa determinazione motivata degli organi della procedura in presenza di elementi documentali idonei.

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario immediato sul **conto corrente dell'Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. (B.P.M. - IBAN: IT74L 05034 14011 0000 0000 8108) specificando nella causale: "Cauzione LC 1/2025 Tribunale di Grosseto – numero di Lotto"**. Le cauzioni degli offerenti non aggiudicatari saranno restituite, al netto degli eventuali oneri bancari, secondo le modalità indicate dall'ausiliario.

6. APERTURA DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura e l'esame delle offerte avranno luogo il giorno 19 novembre 2026 alle ore 10:00.

Nel giorno e nell'orario indicati, il soggetto specializzato procederà all'apertura delle offerte pervenute e alla verifica della loro regolarità formale e sostanziale.

In caso di unica offerta valida, il lotto potrà essere aggiudicato provvisoriamente all'unico offerente, purché l'offerta sia pari o superiore all'offerta minima ammissibile e sia corredata da cauzione valida.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara telematica asincrona tra gli offerenti ammessi, secondo le regole tecniche della piattaforma. La gara avrà durata pari a 24 ore, con eventuale prolungamento automatico in caso di rilanci negli ultimi minuti di gara, secondo il meccanismo di time extension previsto dalla piattaforma.

Il rilancio minimo sarà quello indicato per ciascun lotto. In assenza di rilanci, il lotto sarà aggiudicato provvisoriamente al soggetto che avrà presentato l'offerta più alta. In caso di offerte di pari importo, prevarrà l'offerta depositata per prima, salvo diversa regola tecnica della piattaforma o diversa valutazione degli organi della procedura.

7. ESITO DELLA PROCEDURA E SALDO PREZZO

All'esito della vendita il Liquidatore provvederà agli adempimenti previsti dall'art. 216 C.C.I.I. e al deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla procedura competitiva.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratta la cauzione già prestata, entro il termine perentorio di giorni 75 dalla data di aggiudicazione provvisoria, salvo diverso termine indicato nel provvedimento autorizzativo o nell'avviso definitivo.

Nel medesimo termine dovranno essere versati gli importi necessari per imposte, tasse, oneri fiscali, spese notarili, spese di trasferimento, compensi del soggetto specializzato, spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e ogni altro costo connesso al perfezionamento della vendita.

Il compenso dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto, pari al 2,5% sul prezzo di aggiudicazione oltre al 22% di i.v.a., sarà posto a carico dell'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione. Salvo diverso

accordo o autorizzazione, la procedura resterà onerata delle sole spese di pubblicazione obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche, ove non anticipate dall'ausiliario.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo o degli oneri accessori, l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno. Il Liquidatore potrà procedere a nuovo esperimento di vendita o, ove consentito, valutare l'aggiudicazione al secondo miglior offerente.

8. TRASFERIMENTO DEL BENE

Il trasferimento dei beni avverrà mediante atto notarile di compravendita, a ministero di notaio individuato dal Liquidatore, con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il bene sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, accessione, ragione, azione, servitù attiva e passiva, quota e diritto comune, senza garanzia per vizi, mancanza di qualità, difformità, oneri, pesi, irregolarità catastali, edilizie, urbanistiche, impiantistiche, ambientali o condominiali, nei limiti consentiti dalla legge.

Eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, il Liquidatore richiederà al Giudice Delegato il provvedimento di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e degli ulteriori vincoli cancellabili ai sensi dell'art. 275, comma 2, C.C.I.I. Le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario, salvo diversa disposizione.

9. CONDIZIONI PRINCIPALI DELLA VENDITA

La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come visti e piaciuti, con integrale rinvio alla perizia.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di consistenza, misura, confini o qualità non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo nei limiti consentiti dalla legge.

Eventuali regolarizzazioni catastali, edilizie, urbanistiche, impiantistiche, energetiche, ambientali o condominiali saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, salvo diversa disposizione inderogabile.

Eventuali attestati di prestazione energetica, certificazioni impiantistiche, certificati, aggiornamenti catastali o documenti tecnici mancanti o scaduti saranno acquisiti o aggiornati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove necessari per il trasferimento o per l'utilizzo del bene.

Gli interessati sono onerati di eseguire, prima della presentazione dell'offerta, ogni verifica ritenuta opportuna presso catasto, conservatoria, Comune, amministratore di condominio, IVG e ogni altro ufficio competente.

Eventuali inesattezze materiali, errori di battitura o meri refusi presenti nell'avviso o nella documentazione di vendita, che non incidano sull'individuazione del bene, del prezzo, dei termini della vendita o sulle modalità essenziali della procedura, non comportano invalidità della vendita.

10. SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a presentare offerta tutti i soggetti legittimati ai sensi di legge, ad eccezione del XXXXXXXXXXXXXXXX ove non consentito. L'offerta può essere presentata personalmente, tramite legale rappresentante, tramite procuratore munito di procura speciale nelle forme di legge o da avvocato per persona da nominare, nei limiti consentiti dalla normativa applicabile.

Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che ha presentato l'offerta, salvo il caso di offerta per persona da nominare validamente formulata e nei termini di legge.

11. SOSPENSIONE, REVOCA O MODIFICA DELLA PROCEDURA

Il Liquidatore, previa autorizzazione del Giudice Delegato ove necessaria, potrà sospendere, interrompere, revocare o modificare la procedura di vendita nei casi previsti dalla legge e dal programma di liquidazione. Restano ferme le facoltà e i poteri attribuiti al Giudice Delegato dall'art. 217 C.C.I.A.A., applicabile alla liquidazione controllata in quanto compatibile.

12. PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva, salvo diverso termine autorizzato, con le seguenti modalità: Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia; sito/piattaforma dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto; ulteriori portali e strumenti pubblicitari indicati dall'ausiliario o ritenuti opportuni dal Liquidatore per favorire la massima partecipazione degli interessati.

13. TRATTAMENTO DEI DATI

I dati personali forniti dagli interessati saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 e alla normativa nazionale applicabile, per finalità strettamente connesse alla partecipazione alla procedura competitiva, alla verifica dei requisiti, allo svolgimento della gara, all'aggiudicazione e al trasferimento dei beni.

14. FORO COMPETENTE

Per ogni controversia relativa al presente avviso, alla procedura competitiva, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, sarà competente il Foro di Grosseto, salvo inderogabili competenze dell'autorità giudiziaria concorsuale.

AVVERTENZE FINALI

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. La partecipazione alla procedura competitiva comporta integrale accettazione di tutte le condizioni sopra indicate.

Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, del codice di procedura civile, del D.M. 32/2015 ove compatibile e della normativa vigente in materia di vendite telematiche.

Grosseto, 14 settembre 2026

Il Liquidatore della liquidazione controllata
Mag. Daniele Moretti

Allegati:

- relazione peritale di stima e relativi allegati;
- condizioni generali di vendita;
- modulo di offerta irrevocabile;
- istruzioni operative per gli offerenti.