

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY

DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA

DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA

Divisione IV – Liquidazione Coatta Amministrativa degli enti cooperativi

Avviso di vendita senza incanto

II° ESPERIMENTO

LA FORTEZZA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE

D.M. 27 LUGLIO 2022 N.161

Commissario Liquidatore: Rag. Riccardo Vannucci

Il sottoscritto **Rag. Riccardo Vannucci** Commissario liquidatore della L.C.A. LA FORTEZZA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE:

-vista la relazione peritale redatta dal Geom. Franco Bolognesi in data 12 ottobre 2023 e asseverata mediante giuramento in data 16 ottobre 2023, che attribuisce al bene sociale un valore complessivo pari a Euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00);

-vista l'autorizzazione del Ministero delle Imprese e del Made in Italy - DIPARTIMENTO PER I SERVIZI INTERNI, FINANZIARI, TERRITORIALI E DI VIGILANZA DIREZIONE GENERALE SERVIZI DI VIGILANZA DIVISIONE IV – LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEGLI ENTI COOPERATIVI – Protocollo 0023278.10 del 10 febbraio 2025;

-richiamate le disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti c.p.c

AVVISA CHE

il giorno **10 settembre 2025 alle 09:30** avrà luogo la **vendita senza incanto** con contestuale apertura delle buste ed esame delle offerte secondo le seguenti modalità direttamente dinanzi al Notaio di fiducia del Commissario Liquidatore, **Dott.ssa Gaia CASTRACANI**, con studio in Grosseto – 58100 - alla via Oriana Fallaci n. 17, iscritta nel ruolo dei notai del Distretto Notarile di Grosseto, presso il cui studio sarà depositata tutta la documentazione inerente alla gara stessa, dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: Quota di 1/1 di piena proprietà di: magazzino con servizi, collocato al piano terra di più ampio fabbricato realizzato negli anni 1998/99 nell'ambito di un Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) con accesso da via Siria n. 53-55, Grosseto (GR), inserito nell'area periferica ubicata a nord dell'abitato della città.

I beni che compongono il LOTTO UNICO sono censiti come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto foglio 70, particella 471 subalterno 6, con i seguenti dati di classamento: categoria D/7, cons. mq. 337,22; rendita pari ad euro 1.330,20.

Così come disposto nel provvedimento del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 10 febbraio 2025:

- ✓ **Il prezzo base d'asta** per il lotto unico sopra descritto è fissato nella misura di **Euro 188.000,00=** (centoottantottomila/00) corrispondente al valore di perizia ridotto del 20%, oltre imposte, oneri di legge e spese di gara, nessuna esclusa;

- ✓ In caso di gara tra più offerenti, l'**offerta minima in aumento** o rialzo minimo non potrà essere inferiore al **5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta** e quindi non potrà essere inferiore ad Euro 9.400,00 (novemilaquattrocento/00);
- ✓ Importo della cauzione: 10% del prezzo offerto;
- ✓ Importo in acconto spese di procedura: 5% del prezzo offerto.

La descrizione dei beni, riferita al momento della stesura della perizia, è meglio rappresentata nella relazione del CTU, depositata, completa di allegati, presso lo studio del Notaio Gaia CASTRACANI in Grosseto alla via Oriana Fallaci n. 17, che dev'essere consultata dall'offerente ad alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni con la precisazione che:

- L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (**anche in relazione al testo Unico di cui al D.P.R. n.380 del 6 giugno 2011**), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti sugli immobili. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Ai sensi dell'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr capo IV della L. 28.02.1985, n.47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita;
- L'immobile posto in vendita risulta libero;
- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate ai sensi dell'art. 5, L. n. 400/1975, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente;

Si avvisano espressamente gli interessati che, trattandosi di vendita pubblica, gli stessi non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

Si avvisa inoltre che la presente vendita potrebbe essere soggetta ad I.V.A.

Coloro che vorranno partecipare alla vendita senza incanto dovranno attenersi alle seguenti modalità di svolgimento e disciplina della procedura di vendita.

1. Le offerte irrevocabili di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere depositate, a far data dal giorno lunedì 1[^] settembre 2025, con orario dalle ore 9:00 alle ore 12,00, fino al giorno venerdì 5 settembre 2025, presso lo studio del **Notaio Gaia CASTRACANI** sito in Grosseto alla via Oriana Fallaci n. 17 in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, il

nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome della procedura (TRIBUNALE DI GROSSETO LCA LA FORTEZZA N. R.G 1-2022) e la data della vendita (10/9/2025). La cauzione pari al 10% del prezzo offerto e l'importo quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento pari al 5% del prezzo offerto, da versare mediante due assegni circolari non trasferibile da inserire nella busta. Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

2. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta irrevocabile), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovranno essere allegati anche la copia del documento d'identità e la copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare e dovranno essere allegati 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 del Giudice tutelare. Se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso o la carta di soggiorno;
- una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed una fotocopia del tesserino del codice fiscale dell'offerente in caso di persona fisica;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica o amministratore di società, all'offerta dovrà essere allegato, oltre ad una fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale del legale rappresentante/amministratore, il certificato oppure la visura del Registro delle Imprese (aggiornata ai 15 giorni precedenti la data della gara), oppure la procura o l'atto di nomina o comunque documentazione che ne giustifichi i poteri.
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto **che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta** indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di legge, non superiore a 60 (sessanta) giorni;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'autorizzazione alla vendita dell'autorità di vigilanza del 10/2/2025;
- l'espressa dichiarazione di conoscere ed accettare il bene nello stato di fatto in cui si trova ritenendolo idoneo all'uso che intende farne con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irricognoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI GROSSETO LCA LA FORTEZZA SOC.COOP.- RG 1-2022", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; l'offerente dovrà altresì allegare un ulteriore assegno circolare, intestato come sopra, per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.

3. **L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.** La persona indicata nella offerta, come futura intestataria del bene, è tenuta a

presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.

4. Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti alla data fissata per l'esame delle offerte di fronte al Notaio Designato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e quindi il giorno mercoledì 10 settembre 2025 alle ore 9:30.
5. Se vi sono più offerte, il Notaio invita, in ogni caso, gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% (cinque per cento) del prezzo base d'asta e quindi non potrà essere inferiore **ad Euro 9.400,00 (novemilaquattrocento/00)**. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il Notaio designato dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che, avrà indicato nell'offerta il minor tempo di pagamento del saldo prezzo, in caso di termini di pagamento medesimi, dispone la vendita a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta.
6. Il pagamento del saldo prezzo, oltre imposte, dovrà essere versato a mezzo assegno circolare all'atto della vendita, che sarà stipulato, nelle ordinarie forme privatistiche, presso lo stesso Notaio designato per la gara, entro 60 giorni dall'aggiudicazione. In tale sede avverrà anche il pagamento, sempre a mezzo assegno circolare, del saldo delle spese di procedura e diritti di gara e di ogni altro onere derivante dalla vendita, dedotto l'importo già versato in acconto e quindi avverrà il trasferimento della proprietà
7. In caso di mancato pagamento, nel termine essenziale indicato, dell'intero prezzo oltre ogni altro onere derivante dalla vendita, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente, verrà dichiarato decaduto da ogni diritto e la liquidazione avrà diritto di incamerare l'intero importo anticipatamente da esso versato per cauzione e spese.
8. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e /o eventuale gara, il Notaio designato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata e l'acconto per spese e diritti di gara a coloro che non si sono resi aggiudicatari.
9. Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate ai sensi dell'art. 5, L. n. 400/1975, previa presentazione di apposita istanza da parte del Commissario liquidatore, successivamente al perfezionamento della vendita ed al pagamento del relativo prezzo, con spese, a carico dell'acquirente;
10. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

Per le informazioni sulla modalità di partecipazione alla vendita senza incanto e per ogni altro chiarimento ci si potrà rivolgere al liquidatore giudiziale Rag. Riccardo Vannucci con studio in Grosseto alla Via O Fallaci n. 17 - Tel. 0564-417572 – vannucci@studiovannucci.it.

Grosseto, li 21 giugno 2025

Il liquidatore giudiziale

(Rag. Riccardo Vannucci)

