

ASTE GIUDIZIARIE®
DOTT. FABIO TOCCI
COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE
VIA CORRIDONI, 26 – 58100 GROSSETO
TEL 0564/27936 – FAX 0564/426428
fabio.tocci@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

Tribunale di Grosseto
Fallimento: Boncioli srl – proc. 17/2021
Giudice Delegato: dott. Claudia Frosini
Curatore: dott. Fabio Tocci

ASTE GIUDIZIARIE®

Oggetto: Tribunale di Grosseto – Fallimento Boncioli srl – proc. 17/2021 – **ISTANZA** Autorizzazione alla vendita beni immobili mediante ricorso a procedura competitiva sulla base di offerta irrevocabile di acquisto.

Il sottoscritto dott. Fabio Tocci, curatore del fallimento in oggetto,
premesse

- ✓ Che tra i beni immobili acquisiti al fallimento ed ancora non venduti risulta il seguente bene:

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA di CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE al piano terra e primo, sito in Loc. Bagno di Gavorrano del Comune di Gavorrano (GR) posto in via dell'Argento SNC. Il complesso immobiliare è costituito al piano terra da magazzino e celle frigo per lo stoccaggio e la distribuzione delle merci ed è corredato da uffici posti al piano primo. L'unità immobiliare de quo è costituita da un fabbricato ad uso industriale sito nell'area artigianale di Bagno di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR) in via dell'Argento snc. Il fabbricato a destinazione artigianale è un unico corpo di fabbrica costruito in due tempi distinti. La porzione originaria, realizzata nel 1999, ha forma rettangolare di dimensione lorde pari a circa mt. 20,00 x mt. 50,00, la porzione di fabbricato ampliata nel 2002 presenta anch'essa forma rettangolare di dimensioni mt. 35,50 x mt. 16,00. Il capannone è costituito al piano terra da magazzino, servizi igienico-sanitari, locale anticella e n. 5 locali destinati a celle frigo; tramite scala interna si accede al piano primo in cui sono ubicati i locali adibiti ad ufficio. La struttura portante è costituita da un telaio di pilastri, travi e pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento armato poggianti su fondazioni in calcestruzzo armato. La copertura è realizzata in arcarecci e pannelli convessi. L'utilizzo specifico del capannone è di stoccaggio di prodotti alimentari freschi; pertanto, il fabbricato è dotato di apposito impianto di refrigerazione interna e le celle frigorifere sono realizzate con pannelli metallici coibentati internamente. Sono presenti n. 6 aperture di grandi dimensioni per il carico e lo scarico delle merci su autocarri. Gli infissi finestrati sono realizzati in telaio di alluminio e pannello semitrasparente in policarbonato. Il piazzale circostante l'edificio è pavimentato. La superficie lorda complessiva tra piano terra e piano primo è pari a mq. 1.764,00. L'altezza utile interna al piano terra varia dai ml. 3,40 a circa ml. 6,00, mentre l'altezza al piano primo è pari a 2,70 m. L'altezza lorda del fabbricato è pari a ml. 7,50. Costituiscono pertinenze esclusive del fondo artigianale tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni oltre al TERRENO censito al Catasto Terreni del comune di Gavorrano al foglio 83 p.lla 355 di consistenza catastale pari a mq. 4,00. **Quota di proprietà:** Proprietà superficiaria (1/1) con diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1 intestato al Comune di Gavorrano, con sede in Gavorrano (GR), c.f.

P.IVA 01258570538

C.F. TCCFBA70T08H501S

00100750538. **Identificativi catastali:** Fabbricato a destinazione industriale censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) foglio 83 part. 355, ctg. D/7 - r.c. € 16.488,00 (piano T-1); terreno censito al N.C.T. del Comune di Gavorrano (GR) foglio 83 part. 353, ctg. semin. arbor. - r.d. € 0,02, r.a. € 0,01. **Confini catastali:** Fabbricato: via dell'Argento; part. 353; part. 354.; s.s.a. Terreno part. 352; part. 354; part. 355.; s.s.a. **Stato d'uso:** Occupato con contratto di locazione fino al 28 febbraio 2027. **Il complesso immobiliare è gravato da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004**

- ✓ Che detti beni (costituenti un unico lotto) sono stati oggetto nel tempo di 5 tentativi di vendita con prezzo via via ribassato;
- ✓ Che i superiori tentativi sono sempre andati deserti;
- ✓ Che l'ultimo esperimento di vendita del **03.06.2025** fissava il prezzo base in **euro 337.920,00** (con offerta minima ribassata del 25% pari ad **euro 253.440,00**);
- ✓ Che, per quanto occorrer possa, si riepilogano i tentativi di vendita effettuati nel corso della procedura:
 - 10.07.2023 euro 825.000,00 offerta minima 618.750,00 (asta deserta)
 - 28.11.2023 euro 660.000,00 offerta minima 495.000,00 (asta deserta)
 - 09.04.2024 euro 528.000,00 offerta minima 396.000,00 (asta deserta)
 - 17.09.2024 euro 442.400,00 offerta minima 316.800,00 (asta deserta)
 - 03.06.2025 euro 337.920,00 offerta minima 253.440,00 (asta deserta)
- ✓ che in data **25.09.2025** è pervenuta a mezzo pec manifestazione di interesse all'acquisto del bene da parte [REDACTED] al prezzo di euro 205.000,00;
- ✓ che, la società ha comunicato la disponibilità a trasformare detta manifestazione di interesse in offerta irrevocabile con versamento di una cauzione pari al 10% del preso offerto e quindi 20.500,00;
- ✓ che il successivo tentativo di vendita (ancora da fissare) individuerrebbe in **euro 270.336** il prezzo base d'asta con possibilità di ritenere valide eventuali offerte pari al 75% (e quindi **euro 202.752,00**);
- ✓ che, pertanto, a parere dello scrivente, la manifestazione di interesse è considerarsi congrua;
- ✓ che lo scrivente, previa trasformazione della manifestazione in offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata, nel rispetto delle previsioni dell'art. 107 LF intenderebbe organizzare una procedura competitiva secondo le modalità di vendita contenute nell'allegato avviso (allegato n.2), valorizzando quale base d'asta l'offerta pervenuta ed in questo senso richiede la presente autorizzazione.
- ✓ che l'avviso di vendita verrà pubblicato su:
 - sul sito www.astalegale.net;
 - sul sito www.fallcoaste.it;
 - sul sito www.astegiudiziarie.it

- sul portale delle vendite pubbliche;
- ✓ che la pubblicazione di un avviso con l'indicazione della presenza di un aggiudicatario provvisorio potrebbe stimolare eventuali potenziali interessati
- ✓ che è stato acquisito il parere del comitato dei creditori;
- ✓ che trattandosi di modifica del Programma di Liquidazione occorre una specifica approvazione del Giudice Delegato

Ciò premesso

chiede

che il GD approvi la modifica al Programma di Liquidazione autorizzando l'avvio dell'iter di vendita degli immobili secondo le modalità rappresentate nell'avviso di vendita allegato.

Con Osservanza

Grosseto 29.09.2025

Il Curatore

Dott. Fabio Tocci (*firmato digitalmente*)

Allegati:

- 1- Offerta irrevocabile di acquisto;
- 2- Avviso di vendita.
- 3- Parere Comitato creditori