

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA 151/2020 R.G.E.I.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta dott.ssa Simona Tonini, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle esecuzioni immobiliari di Grosseto ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che per il giorno **28/10/2025 alle ore 9.00** presso il **Tribunale di Grosseto**, nell'aula che sarà messa a disposizione per tali incombeni, **dinanzi alla sottoscritta Professionista Delegato alle operazioni di vendita,**

E' FISSATA

la **vendita senza incanto** (art. 570 - 575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), con contestuale apertura delle buste presentate telematicamente, mentre le buste presentate in forma cartacea saranno aperte alle ore 8.30, dei seguenti beni immobili pignorati:

Lotto UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto della intera piena proprietà di Appartamento sito in comune di Grosseto (GR) Frazione Alberese, Via del Buttero n. 2, piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, un balcone, oltre a posto auto scoperto con ingresso dalla Via dell'Aviatore n. 28.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come segue:

- al foglio 157, particella 497, sub 14, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 3, R.C. € 379,60 l'appartamento;
- al foglio 157, particella 501, sub 31, zona censuaria 2, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 14, R.C. € 28,29 il posto auto;

Confina con vano scale condominiale, affaccio su corte comune su due lati, salvo se altri.

Costruito in virtù di:

- licenza edilizia Concessione Edilizia n. 1 del 04/01/2005, PRATICA EDILIZIA n. 2003/2184 avente come oggetto la Concessione per la costruzione di n. 3 fabbricati con destinazione turistico ricettiva Lotto C Comparto 5 in Alberese;
- Permesso di Costruire n. 182/05 del 15/07/2005 – PRATICA EDILIZIA n. 2005/1740 avente come oggetto la Variante alla Concessione n. 1 del 04/01/2005 P.E. 2003/2184 .

L'appartamento risulta privo di certificato di agibilità ma, stante la regolarità del medesimo, nulla osta al rilascio.

Stato di occupazione: l'immobile, nella piena disponibilità degli esecutati, è da considerarsi giuridicamente libero.

Descrizione dell'immobile dato in pignoramento: appartamento adibito a civile abitazione/casa vacanze sviluppato al P1 di mq 70,00 sup. comm.le, con posto auto scoperto di mq 14,00 circa, nonché relative pertinenze annesse, anche comuni.

L'appartamento, sviluppato al piano primo, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, oltre ad un balcone a livello con accesso dal soggiorno e dalla camera. Risulta corredato di posto auto scoperto.



All'appartamento è stata attribuita classe energetica "E".

N.B. Dal rogito notarile si evince che trattasi di una u.i. sottoposta ai vincoli e limitazioni posti dalla natura del bene e della disciplina prevista dalla LRT n. 42/2000 con particolare riferimento all'art. 56 che definisce le C.A.V. quali unità abitative gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati e dell'art. 59 che prevede obbligatoriamente la designazione di un gestore nel caso in cui il titolare della struttura non sia una persona fisica.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Prezzo base d'asta € 136.000,00 (pari al valore originario di stima di euro 170.000,00 ribassato del 20%)

Offerta minima € 102.000,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Eventuale offerta in aumento in caso di gara: non inferiore ad € 5.000,00.

Importo cauzione: 10% del prezzo offerto.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa o delle eventuali successive integrazioni alla stessa.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto (che devono intendersi per intero richiamate e trascritte), che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche e di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare all'asta per l'acquisto dell'immobile pignorato.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 o 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da

terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode a spese della procedura ai sensi dell'art. 560 terzo comma c.p.c..

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, come di seguito meglio specificato.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 è **posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario** la metà del compenso del Professionista Delegato relativo all'attività prestata per la fase di trasferimento della proprietà (tale metà è pari ad € 500,00 quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore ad € 100.000,00; € 750,00 quando è superiore ad € 100.000,00 ed inferiore ad € 500.000,00; € 1.000,00 quando è superiore ad € 500.000,00) nonché le relative spese generali (pari al 10% sul compenso anzidetto) e le spese vive effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volturazione catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti.

TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE.

Le offerte di acquisto, con le relative cauzioni, **dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 23/10/2025** con le modalità di seguito indicate rispettivamente per l'offerta cartacea e per l'offerta telematica.

A) DEPOSITO IN FORMA CARTACEA:

L'offerta, con marca da bollo da € 16,00, dovrà essere presentata, entro il termine sopra indicato, presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Grosseto stanza 204, in busta chiusa, all'esterno della quale devono essere annotati esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, 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), il quale dovrà anche presentarsi all'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 (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo quanto indicato successivamente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, nonché della ordinanza di vendita;
- la dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti;

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento d'identità dell'offerente in caso di persona fisica;
- nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica un certificato/visura CCIAA aggiornato/a (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, nonché una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa;
- **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. N. 151/2020 Trib. Grosseto" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa data, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dei periodi precedenti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

B) DEPOSITO IN FORMA TELEMATICA:

Come partecipare

Le offerte di acquisto dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti esclusivamente in via telematica all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), seguendo scrupolosamente le indicazioni riportate e contenute all'interno nel Portale stesso circa il deposito delle domande di partecipazione/offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia <https://pstgiustizia.it> è disponibile il Manuale Utente dell'Offerente alla Vendita Telematica al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf

La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Grosseto (vedi anche sotto “Versamento della cauzione”);
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato/a nella busta telematica il certificato/visura CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- Copia della marca da bollo da € 16,00 di corredo alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata anch'essa alla busta telematica.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, **con data di valuta non successiva al quinto giorno precedente dell'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì)** sul conto corrente intestato a “Depositi Giudiziari – modello secondo” (IBAN IT87X0885114303000000208283), aperto presso Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo soc. coop..

Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: “**Nome Professionista Delegato e Data Asta**”.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente

non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta **presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice o del Professionista Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta, come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi all'udienza fissata per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.

E' ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.

APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA

Nel giorno fissato per la vendita senza incanto il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte con le seguenti modalità:

- apertura delle buste presentate con modalità cartacea ore 8.30;
- apertura delle buste presentate con modalità telematica all'ora fissata per la udienza.

La eventuale gara verrà effettuata al termine delle operazioni di apertura delle buste telematiche.

AGGIUDICAZIONE

Nel caso sia pervenuta **un'unica offerta** per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta **un'unica offerta**, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.). In tale ultimo caso, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

In caso di **pluralità di offerte** valide, si procederà con la gara telematica tra gli offerenti, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

GARA SINCRONA MISTA

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra stabilito nell'ipotesi di

più offerenti. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, il professionista delegato dichiarerà aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, il bene sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato nell'offerta il minor tempo di pagamento del saldo prezzo. In caso di termini di pagamento medesimi, disporrà la vendita a favore di colui che abbia inviato/depositato per primo l'offerta. Se vi sono più offerte, e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., si applica il 573 c.p.c.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Per le offerte cartacee, al termine della gara il Professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari.

Nell'ipotesi di partecipazione con modalità telematiche, entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il personale del Tribunale provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Delegato comunica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari l'aggiudicazione provvisoria, in attesa di quella definitiva che si perfeziona con il saldo prezzo del bene.

Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 120 giorni o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o entro l'eventuale minor termine indicato nell'offerta), a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione). La relativa ricevuta dovrà essere consegnata al professionista stesso.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 01 settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente **all'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione** fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate.

Entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario, comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono, al contrario, a carico della procedura.

L'importo degli oneri tributari, in via provvisoria e salvo conguaglio, sarà indicato all'aggiudicatario dopo il versamento del saldo prezzo, ed essi dovranno essere versati entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla loro comunicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La partecipazione presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima. Per queste, nonché per ulteriori informazioni, rivolgersi:

- alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari c/o il Tribunale di Grosseto (primo piano), P.zza Fabbrini n. 24, Tel. 0564/419240;
- al Professionista Delegato, Dott.ssa Simona Tonini, Tel. 0564/413979;
- al Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Grosseto (Lucia Ghelli), tel. 3880763049, mail ivggrosseto@astagiudiziaria.com.

L'elaborato peritale, unitamente al presente avviso e alla relativa ordinanza, saranno disponibili per la consultazione sui siti internet: www.astalegale.net, www.astegiudiziaria.it, www.fallcoaste.it, www.tribunale.grosseto.giustizia.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. L'avviso di vendita sarà altresì disponibile sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia reperibile all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Grosseto, 23/6/2025

Il Professionista Delegato
(Dott.ssa Simona Tonini)