

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURE ESECUTIVE 213/2014 E 134/2015 R.G.E.I. RIUNITE
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 **31.3.2026 alle ore 9.00** presso il **Tribunale di Grosseto**, nell'aula che sarà messa a disposizione per tali incombenti, **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 1: Intera piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da ABITAZIONE ed ANNESSI RURALI e da TERRENI AGRICOLI di varie qualità culturali. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Poggio alle Conce.

ABITAZIONE ed ANNESSI RURALI

I beni sono rappresentati da un'abitazione e da alcuni annessi rurali (fienile, porcilaia e tettoia auto).

ABITAZIONE (FABBRICATO A)

Si sviluppa su due piani fuori terra collegati fra loro con scala interna in c.a., con accesso diretto dalla corte comune, ed è costituita da:

Piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala, locale tecnico;

Piano primo: disimpegno, 3 camere, 2 bagni, guardaroba.

Il tutto per mq. 152,54 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un porticato di mq. 22,95 ca., un pergolato di mq. 5,70 ca. ed un locale tecnico di mq. 2,75 ca..

Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo.

Per gli impianti si rimanda integralmente alla **PERIZIA IMPIANTI**.

TETTOIA AUTO (FABBRICATO B)

La tettoia, che può ospitare due veicoli, ha una superficie di mq. 22,25 ca.

PORCILAIA (FABBRICATO C)

La porcilaia, che ha accesso diretto dalla corte comune, è costituita da: 3 castri, 2 magazzini ed un areolo. Il tutto per mq. 56,20 di superficie netta calpestabile coperta.

FIENILE (FABBRICATO D)

Il fienile è realizzato con struttura prefabbricata priva di tamponamenti e ha una superficie coperta di mq. 152,50 ca.

TERRENI AGRICOLI

Trattasi di ha 07.95.32 così ripartiti: 07.87.72 ULIVETO IGP, 00.06.56 Uliveto, 00.01.04 incolto sterile.

LICENZE EDILIZIE:

FIENILE:

- P.E. 11083/1978 Concessione n. 166 – Costruzione fienile

ABITAZIONE:

- P.E. 2026/2006 Permesso a Costruire n. 163 del 31/8/2007 per realizzazione di edificio con destinazione d'uso agricola e residenziale del conduttore del fondo (IN ATTUAZIONE A PMAA DEL 2004):
 - P.E. 1264/2009 – Variante n. 1 alla P.E. 2026/2006 – Permesso a costruire n. 464 del 15/9/2009;
 - P.E. 1265/2009 – Variante n. 2 alla P.E. 2026/2006 – Permesso a costruire n. 505 del 6/10/2009;
 - P.E. 1411/2011 – Stato finale P.E. 2026/2006.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: I beni risultano gravati da atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. 41893/10791 del 24.5.2007 trascritto il 14.6.2007 R.P. 6028 R.G. 10460. I beni identificati al NCT del Comune di Grosseto f. 67, part. 9, 23, 80 erano soggetti a vincolo decennale scaduto nel 2017.

I beni identificati al NCEU del Comune di Grosseto f. 67, part. 217 sub 1, 2, 3 sono soggetti a vincolo ventennale con scadenza 2031 (20 anni dalla ultimazione lavori).

DATI CATASTALI: Il tutto risulta censito al Catasto del Comune di Grosseto come segue:

FABBRICATI:

NCEU:

foglio 67, p.lla 217, sub. 3, cat. A2, vani 8 - rendita € 1.177,52 (abitazione). Classe energetica attribuita "D";

foglio 67, p.lla 217, sub. 2, cat. D10, rendita € 892,00 (annessi rurali);

foglio 67, p.lla 217, sub. 1, BCNC (corte comune ai sub 2-3).

TERRENI

NCT foglio 67, p.lle 9, 23, 80.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dai debitori.

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

Prezzo base d'asta € 456.000,00 (pari al valore originario di stima ribassato del 20%).

Offerta minima € 342.000,00 (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Eventuale offerta in aumento in caso di gara: non inferiore ad € 15.000,00.

Importo cauzione: 10% del prezzo offerto.

LOTTO N. 5: Intera piena proprietà di porzione di azienda agricola costituita da ABITAZIONI ed ANNESSI RURALI. Il tutto posto in Comune di Grosseto, Loc. Istia d'Ombrone, Via Circonvallazione n. 6.

Il compendio in oggetto era in origine costituito da un'abitazione posta al piano primo di un fabbricato e da alcuni annessi rurali (pollai, porcilaia, rimesse attrezzi, cantina, deposito e magazzini) posti sia al piano terra dello stesso fabbricato che nella corte comune.

Attualmente il fabbricato identificato al foglio 68, p.lla 528, sub. 2 (fabbricato A nella planimetria catastale attuale allegata alla perizia) e sub 3, ovvero gli annessi e l'abitazione posti rispettivamente al piano terra ed al piano primo dello stesso corpo di fabbrica, sono oggetto di un intervento di ristrutturazione per la realizzazione di n. 5 unità abitative. Tale intervento risulta ultimato per gli appartamenti 1 e 2 ed in corso d'opera per gli appartamenti 3, 4 e 5 (si veda la perizia di stima allegato 5).

Restano invece invariati gli annessi rurali identificati al foglio 68, p.lla 528, sub. 2 lettere B-C-D della planimetria catastale attuale allegata alla perizia.

Per la composizione degli appartamenti non ultimati si fa riferimento alle previsioni del progetto presentato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (P.E. 811/2012), in quanto allo stato attuale tali unità abitative non sono ancora costituite e/o ben definite e presentano vani non comunicanti tra loro o non accessibili direttamente dall'esterno.

Come dettagliato al punto 6.1 della perizia, i lavori di ristrutturazione sono realizzati in assenza di atti abilitativi in quanto per la P.E. 811/2012 non è ancora stato rilasciato il Permesso di Costruire (mancato pagamento degli oneri). L'intervento è tuttavia ammissibile.

La parte degli immobili oggetto di ristrutturazione risulta così composta:

APPARTAMENTO 1 (PIANO TERRA)

L'appartamento – che risulta ultimato - si sviluppa su un unico livello, con accesso diretto dalla corte comune, ed è distribuito come segue: cucina, disimpegno, ripostiglio, 2 camere, bagno per una superficie netta calpestabile di mq. 54,03 ca.. Presenta finiture di discreta fattura e stato di manutenzione e conservazione ottimo. Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti.

APPARTAMENTO 2 (PIANO TERRA e PRIMO)

L'appartamento – che risulta ultimato - si sviluppa su due livelli collegati fra loro con scala interna, ha accesso diretto dalla corte comune, ed è distribuito come segue:

Piano terra: soggiorno, cucina, bagno;

Piano primo: doppio disimpegno, 2 camere, bagno.

Il tutto per mq. 84,88 ca. di superficie netta calpestabile, oltre ad un ripostiglio di mq. 6,14 ca., un porticato di mq. 14,77 ca. ed una terrazza di mq 21,30 ca..

L'immobile presenta finiture di discreta fattura, ma le porte interne sono assenti al momento del sopralluogo. Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

Per gli impianti si rimanda integralmente alla Perizia Impianti.

APPARTAMENTO 3 (PIANO TERRA)

NON ULTIMATO. Si sviluppa su un unico livello ed è attualmente costituito da 2 vani non comunicanti tra loro, che hanno accesso rispettivamente dalla corte comune e dal vano scala esistente con entrata da Via Circonvallazione. A lavori ultimati l'accesso avverrà dalla corte comune. Il tutto per mq. 55,68 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

APPARTAMENTO 4 (PIANO PRIMO)

NON ULTIMATO. Si sviluppa su un unico livello ed è costituito da 5 vani già definiti attualmente accessibili unicamente dalle finestre mediante scala provvisoria. A lavori ultimati l'accesso avverrà dal vano scala esistente con entrata da Via Circonvallazione. Il tutto per mq. 54,65 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

APPARTAMENTO 5 (PIANO PRIMO)

NON ULTIMATO. Si sviluppa su un unico livello ed è attualmente costituito da 3 vani di cui 1 accessibile dal vano scala esistente ed altri 2 non accessibili né comunicanti con nessuno degli altri vani. Sarà necessario realizzare un ulteriore vano di ingresso sul pianerottolo del vano scala esistente. A lavori ultimati l'accesso avverrà da quest'ultimo con entrata da Via Circonvallazione. Il tutto per mq. 57,96 ca. di superficie netta calpestabile (presunti).

Gli annessi rurali che restano invariati sono così composti:

RIMESSA ATTREZZI E POLLAI (FABBRICATO B)

La rimessa attrezzi ha accesso diretto dalla corte comune ed è costituita in parte da una tettoia, realizzata con struttura metallica ed in parte da un capannone realizzato con struttura mista in c.a. e muratura di pietra. La tettoia ed il capannone hanno coperture distinte, entrambe con struttura metallica a doppia falda del tipo a capanna, con manto in pannelli di eternit. Il tutto rispettivamente per mq. 86,42 ca. (tettoia) e mq 104,18 ca. (capannone) di superficie netta calpestabile coperta.

I pollai realizzati in aderenza del lato nord del capannone si presentano in stato di abbandono e non sono attualmente accessibili. Hanno una consistenza presunta pari a mq. 13,26 ca. di superficie netta calpestabile coperta. Lo stato di manutenzione è mediocre.

PORCILAIA (FABBRICATO C)

La porcilaia, che ha accesso diretto dalla corte comune, si presenta in stato di abbandono e non è attualmente accessibile. La stessa è costituita da 2 castri (porcili) ed un arello. Il tutto per una

consistenza presunta rispettivamente di mq. 29,48 ca. (porcili) e mq 15,04 ca. (areollo) di superficie netta calpestabile coperta. Lo stato di manutenzione è mediocre.

RICOVERO ATTREZZI (FABBRICATO D)

Il ricovero attrezzi ha accesso diretto dalla corte comune ed è realizzato con struttura in muratura ordinaria in parte intonacata. La copertura è a falda unica con manto in eternit. Il tutto per mq. 50,70 ca. di superficie netta calpestabile coperta. Lo stato di manutenzione è pessimo.

ENTE URBANO

L'ente urbano è un'area residuale di mq. 180 ca., priva di fabbricati e posta all'estremità nord della corte comune.

LICENZE EDILIZIE:

FABBRICATI:

- P.E. 86/9077/1 Concessione in sanatoria n. 605 del 8/7/1998 (realizzazione di 3 annessi agricoli);
- P.E. 86/9077/2 Concessione in sanatoria n. 606 del 8/7/1998 (trasformazione di finestra in porta esterna) – concessione non rinvenuta agli atti;
- P.E. 86/9077/3 Concessione in sanatoria n. 607 del 8/7/1998 (tamponatura di un capannone ad uso agricolo);
- P.E. 86/9077/4 Concessione in sanatoria n. 608 del 8/7/1998 (realizzazione di un annesso agricolo);
- P.E. 811/2012 – Permesso di costruire- Intervento di ristrutturazione di unità immobiliare con creazione di nuove unità abitative – Loc. Istia d'Ombrone – Via della Circonvallazione n. 6;
- P.E. 1002/2015 Art. 136/Art. 80 – Comunicazione di inizio lavori – manutenzione straordinaria – fabbricato in Loc. Istia d'Ombrone – Via della Circonvallazione n. 6.

In relazione alla P.E. 811/2012, al momento della redazione della perizia di stima l'atto abilitativo non risultava rilasciato in quanto non versati gli oneri concessori.

L'immobile presenta difformità meglio descritte in perizia, sanabili sia dal punto di vista urbanistico/edilizio che strutturale.

DATI CATASTALI: I beni sono censiti al NCEU del Comune di Grosseto come segue:
foglio 68, p.la 528, sub. 3, cat. A2, classe 2, vani 8 – rendita € 619,75 (abitazione), cui è stata attribuita classe energetica “G”;

foglio 68, p.la 528, sub. 2, cat. D10, rendita € 3.122,00 (annessi rurali fabbricati A-B-C-D), cui è stata attribuita classe energetica “G”;

foglio 68, p.la 528, sub. 1, BCNC comune ai sub 2 e 3 (corte comune);

foglio 68, p.la 529 (ente urbano).

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dai debitori.

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

Prezzo base d'asta € 291.890,00 (pari al valore originario di stima ribassato del 20%+15%+15%).

Offerta minima € 218.917,50 (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Eventuale offerta in aumento in caso di gara: non inferiore ad € 10.000,00.

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 26 marzo 2026** 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. 213/2014 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_tematica_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.fallcoaste.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 ivgrosseto@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.astegiudiziarie.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, 23.12.2025

Il Professionista Delegato

(Dott.ssa Simona Tonini)

