TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 57/2016 R.G.E.I.

Il sottoscritto Avv. Simone Seggiani (C.F. SGGSMN81H02E202I), del Foro di Grosseto, con Studio in Grosseto, Via Scrivia n. 10, in qualità di Professionista Delegato, nominato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò, nella procedura esecutiva in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

- che il giorno **8 Ottobre 2025 ore 09:00**, presso il Tribunale di Grosseto, sito in Piazza Fabbrini 24, presso l'Aula che verrà designata per la gara e che verrà indicata dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità TELEMATICA SINCRONA MISTA** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) ai sensi degli art. 570 e ss c.p.c. **dei seguenti beni immobili** relativo alla esecuzione immobiliare n. 57/2016 R.G.E.I.– Tribunale di Grosseto -

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)

Lotto n. 5

Piena proprietà per l'intero di un immobile con destinazione parcheggio, e costituito da una grande area urbana di forma regolare a cielo aperto, con una superficie di circa 480 mq da adibire a stalli, oltre ad aree di manovra, in località Paduline, nel Comune di Castiglione della Pescaia, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 472 mq, sup. cat. 531 mq, rendita cat. 1.389,47 €.
L'area necessita di urgenti interventi di manutenzione straordinaria al fine di ottenere l'agibilità nonché di interventi per il ripristino dell'area come evidenziato nella perizia integrativa depositata in data 28/09/2018.
OPERE DI ALLESTIMENTO CANTIERE E ONERI SICUREZZA: 25.000€
OPERE DI SMANTELLAMENTO E PULIZIA DELL'AREA 30.000€
OPERE DI RIPRISTINO DEL MANTO STRADALE 40.000€
COLLAUDO E DISMISSIONE CANTIERE 5.000€

Il valore base complessivo del Lotto 5 come da Perizia è quindi:
Perizia originaria Euro 350.000,00 meno i costi di ripristino di Euro 100.000,00 e quindi: valore finale di euro 250.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione urbanistica:

Come evidenziato in Perizia dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Castiglione della Pescaia, eseguito in data 09/12/2016, sono stati evidenziati i seguenti documenti:
1. Progetto preliminare di cui al protocollo n. 047918 del 28/12/2005;
2. Richiesta di permesso a costruire recante protocollo n. 5938 del 16/02/2006 alla quale pratica è stato assegnato il n. 2005/356/1/2006;
3. Rinvio su istanza di permesso a costruire n. 2005/356/1/2006 di cui al protocollo n. 13747 del 10/04/2006;
4. Presentazione tavola ad integrazione di cui al protocollo n. 014250 del 13/04/2006;
5. Provvedimento FAVOREVOLE a CONDIZIONE su istanza di Permesso a Costruire LRT 1/2005 P.E. 2005/356/1/2006 di cui al protocollo n. 14721 del 04/05/2007;
6. Convenzione Urbanistica tra il Comune di Castiglione della Pescaia e la società debitrice per la cessione gratuita di aree e costituzione del diritto di superficie di cui al protocollo n.2655 del 22/01/2007;
7. Rilascio di PERMESSO A COSTRUIRE del 01/06/2007;
8- Variante alla P.E. 2005/356/1/2006 di cui al protocollo n.01384 del 11/04/2008 con visto di parere favorevole del 02/09/2008;
9. Richiesta di ripresa lavori da parte della società debitrice a seguito dell'ordinanza n. 96 del 06/03/2008 con la quale si sospendevano i lavori di cui al protocollo n.018862 del 26/05/2008;
10. Nuova richiesta di PERMESSO A COSTRUIRE del 06/05/2008 presentata con protocollo n.016486 del 06/05/2008 ed esaminata dall'Ufficio Urbanistica in data 18/07/2008 con parere favorevole, numero pratica attribuito: 2005/356/2/2008;
11. **DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEL SOLO PIANO SEMINTERRATO PRESENTATA IN DATA 28/11/2008 AL PROTOCOLLO N.042650.**

Formalità Pregiudizievoli:
Trascrizione del 27/04/2007 - Registro Particolare 4292 Registro Generale 7369 – atto di convenzione urbanistica di cui al foglio 103 mappale 1143, 1380 e 1382 sub.13 in virtù di atto rep. n.13295/7895;
Trascrizione del 3/7/2009 reg. part. n. 6443, reg. gen. n. 9762 – Atto di regolamento di Condominio.

Stato occupativo: il lotto è nella disponibilità del debitore esecutato e quindi da ritenersi giuridicamente libero (salvo quanto sopra riportato in merito alle formalità pregiudizievoli).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prezzo base d'asta e offerta minima

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di:

Euro 52.700,00 (cinquantaduemilasettecento/00) (Oltre oneri, imposte di Legge, I.V.A.)

PREZZO RIBASSATO CIRCA DEL 20% + 15%+ 15%+15%+15%+15%+ 15%+15%+15% RISPETTO AL PREZZO DI STIMA

L'offerta minima presentabile ed ammissibile per l'aggiudicazione e la partecipazione all'eventuale gara tra gli offerenti, non potrà essere inferiore ad un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita e sopra riportato, ai sensi dell'art. 571, 2° comma c.p.c. e precisamente pari ad:

Euro 39.525,00 (trentanovemilacinquecentoventicinque/00) (Oltre oneri e imposte di Legge, I.V.A.)

L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad:

Euro 2.000,00 (duemila/00)

Importo cauzione: 10% del prezzo offerto.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni peritali redatte dal Consulente Tecnico d'Ufficio nominato che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si rinvia anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche e di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

La descrizione dei beni risalgono al momento della stesura della perizia estimativa o delle eventuali successive integrazioni alla stessa.

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.

SI AVVISANO ESPRESSAMENTE GLI INTERESSATI CHE, TRATTANDOSI DI VENDITA PUBBLICA, GLI STESSI NON HANNO ALCUNA NECESSITA' DI AVVALERSI DI ATTIVITA' DI INTERMEDIAZIONE POSTA IN ESSERE DA PARTE DI AGENZIE IMMOBILIARI PRIVATE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutti possono formulare offerte di acquisto ad eccezione del debitore e dei soggetti cui è fatto divieto in base alla normativa vigente.

Le offerte con le relative cauzioni dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12:30 del quinto giorno precedente alla gara e quindi rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì con le modalità sotto indicate rispettivamente per l'offerta cartacea e per l'offerta telematica.

COLORO CHE INTENDONO PARTECIPARE ALLA VENDITA SENZA INCANTO DOVRANNO ATTENERSI ALLE MODALITÀ STABILITE NELLE ORDINANZE DI VENDITA A CUI SI RIMANDA E, COMUNQUE, DI SEGUITO SINTETICAMENTE ELENCATE.

PARTECIPAZIONE CARTACEA

1. **Le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, entro le 12:30 del quinto giorno precedente alla gara e quindi rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì**; le offerte dovranno essere depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Grosseto, stanza n. 204, 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 del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nessuna 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. se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. le buste sono aperte all'udienza 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), 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. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
    - una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
    - il certificato/visura CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica, nonché una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa;
    - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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, salvo quanto indicato successivamente;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché della presente ordinanza di vendita;
- dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti;
- 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 udienza, 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;
- **un assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. esecutiva n.", seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'art. precedente potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo**.
- **L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente**.
- **Qualora gli offerenti siano più di uno, l'offerta dovrà contenere i dati di tutti gli offerenti, la sottoscrizione da parte degli stessi, nonché la copia fotostatica dei predetti documenti di tutti gli offerenti medesimi.**

3. 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 nella 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.
4. 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.
5. L'importo del prezzo di aggiudicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "proc. esecutiva n.", seguito dal numero della procedura ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di cui sarà comunicato l'IBAN da parte del professionista delegato e la cui ricevuta dovrà essere consegnata al professionista stesso.
6. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e /o eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari.
7. La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva.
8. 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

9. **Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista delegato darà immediato avviso al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto ex art. 587 c.p.c..**
10. **Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti alle ore 08:30 all'udienza fissata per l'esame delle offerte.**
11. In caso di unica offerta se l'offerta e' pari o superiore al 75% del prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e segg. cpc.
12. Se vi sono più offerte, il professionista invita, in ogni caso, gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra stabilito nell'ipotesi di più offerenti. se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, 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. 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..
13. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa.
14. 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.
15. **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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la 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 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.**
16. **L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati 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 senza oneri per l'aggiudicatario secondo quanto previsto dall'articolo 560 comma 3 c.p.c..**
17. **Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARTECIPAZIONE TELEMATICA

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro e non oltre le ore 12:30 del quinto giorno antecedente la data fissata per l'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì)** esclusivamente in via telematica all'interno del portale https://pvp.giustizia.it/pvp/ seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. Entro il termine suddetto di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno ed orario stabiliti dal Professionista Delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo sintesi delle modalità di partecipazione.

DURATA DELLA GARA

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, 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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

Come partecipare

Dovranno essere scupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 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.);

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

- 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;

- 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.

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..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Copia della marca da bollo da € 16,00 di corredo alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata anch'essa alla busta telematica.

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.

Gara

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.

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 inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato 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'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

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.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi. 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 verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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 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); 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni di 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle Leggi vigenti, spese condominiali (delle quali l'aggiudicatario è obbligato al pagamento in solido con il debitore per l'anno in corso e l'anno antecedente l'aggiudicazione 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 del valore del bene.

In relazione agli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura fatta eccezione per l'eventuale ipoteca iscritta a seguito dell'erogazione del mutuo utilizzato per la partecipazione alla vendita.

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.

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Qualora l'immobile sia libero da persone il custode giudiziario provvederà alla consegna delle chiavi solo successivamente alla pubblicazione del decreto di trasferimento, previa liberazione dei beni mobili eventualmente presenti all'interno dell'immobile stesso.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario il quale dovrà indicare al Professionista Delegato entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, trasmettendo la relativa documentazione ai fini della predisposizione del decreto di trasferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In proposito, si segnalano le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa, per cui l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo Studio del Professionista Delegato una apposita autocertificazione sottoscritta in cui dichiara, sotto la propria responsabilità, di essere in possesso dei presupposti necessari per beneficiare delle agevolazioni richieste; si segnala altresì la possibilità per l'aggiudicatario di richiedere l'applicazione dell'imposta di registro applicando il c.d. criterio del "prezzo valore", ovvero della rendita catastale dell'immobile anziché del prezzo di aggiudicazione, tramite deposito di una dichiarazione sottoscritta in cui si dà atto della volontà di applicare il predetto criterio in base al T.U. 131/1986.

Ai sensi dell'art. 2 co. 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 euro 500,00 quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore ad euro 100.000,00; pari ad euro 750,00 quando è superiore a euro 100.000,00 ed inferiore ad euro 500.000,00; pari ad euro 1.000,00 quando è superiore ad euro 500.000,00) oltre 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 voltura catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti.

Avverte

- *che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro (24) mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;*
- *che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. C.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.; - che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione per le opportune decisioni;*
- *ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Qualora venga proposta istanza di assegnazione si provvederà alla stessa se ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:*
  1) *la vendita non abbia luogo per mancanza di totale offerta;*
  2) *la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;*
  3) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al prezzo base d'asta;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.*

In caso di assegnazione o aggiudicazione il professionista delegato provvederà:

a) *assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di trenta giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese* ***con specifica indicazione*** *(nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario),* ***della quota garantita da privilegio e della quota in chirografario;***

b) *ad assegnare al soggetto istante termine di sessanta giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto*.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.
LA PARTECIPAZIONE PRESUPPONE LA CONOSCENZA INTEGRALE DELL'ORDINANZA DI VENDITA E DELLA PERIZIA DI STIMA.

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- Inserimento sul Portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" unitamente all'ordinanza di vendita/delega e a copia della relazione del CTU;
- Inserimento sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it e sui siti ad essi collegati unitamente all'ordinanza di vendita/delega e a copia della relazione del CTU,
- Inserimento sul sito www.tribunale.grosseto.giustizia.it unitamente all'ordinanza di vendita/delega e a copia della relazione del CTU

Per queste, nonché per ulteriori informazioni, rivolgersi:

- **Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari** c/o il Tribunale di Grosseto alla Piazza Fabbrini, 24, Tel: 0564.419240;
- **Al Custode Giudiziario Delegato alle Vendite Avv. Simone Seggiani: Tel: 0564/22436, Cell: 347/6868046, Mail: seggianisimone@virgilio.it, Pec: simoneseggiani@pec.ordineavvocatigrosseto.com.**
- **Ad Astalegale.net s.p.a**al numero 02.800.300.11 dal lunedì al venerdì con orari 8:30 - 13:00 | 14:00 – 18:30 – Posta elettronica: info@astalegale.net oppure sul sito internet: www.astalegale.net
- **Ad Astegiudiziarie in linea s.p.a.** al numero +39 0586/20141, Posta elettronica: info@astegiudiziarie.it oppure sul sito www.astegiudiziarie.it
- **A Zucchetti software giuridico s.r.l.** al numero +39 0444346211, Posta elettronica: aste@fallco.it, oppure sul sito www.fallcoaste.it
- **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** all'indirizzo: pvp.giustizia.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Sito del Tribunale di Grosseto** all'indirizzo: www.tribunale.grosseto.giustizia.it

L'elaborato peritale, unitamente al presente avviso di vendita ed alla relativa ordinanza, saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it, www.fallcoaste.it e sui siti ad essi collegati e sul portale delle Vendite Pubbliche al sito: "pvp.giustizia.it" nonché sul sito del Tribunale di Grosseto www.tribunale.grosseto.giustizia.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Grosseto, lì 01.07.2025

Il Delegato alla vendita

Avv. Simone Seggiani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009