

**Dott. Riccardo Cinelli**

**Commercialista – Revisore Contabile**

Studio Commerciale Via Senegal 83

58100 Grosseto (GR)



**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**Procedura esecutiva immobiliare n.85/2018 R.G.E.**

**Asta telematica in modalità sincrona mista**, con deposito di offerte telematiche ovvero cartacee e con svolgimento della gara senza incanto attraverso rilanci formulati, nella medesima unità di tempo, rispettivamente sia in via telematica sia comparendo innanzi al Professionista Delegato alla Vendita;

Il sottoscritto Dott. Riccardo Cinelli, Commercialista iscritto al n.224 dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Grosseto, Professionista Delegato alle operazioni di vendita,

**FISSA**

**la vendita SENZA INCANTO**

**presso il Tribunale di Grosseto per il giorno**

**03/03/2026 alle ore 9,30**

con contestuale apertura delle buste secondo le seguenti modalità:

- Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione cartacea presso il Tribunale di Grosseto, in Aula appositamente dedicata, dinanzi al sottoscritto Professionista Delegato alla Vendita.
- Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione telematica mediante il collegamento web al portale <http://www.spazioaste.it>
- Le buste cartacee saranno aperte alle ore 8,30 e la eventuale gara sarà tenuta nell'orario di prenotazione della sala aste del Tribunale di Grosseto sopra indicato.

Relativamente ai seguenti immobili:

## LOTTO UNICO

### IMMOBILE n. 1

Piena proprietà di:

abitazione posta al piano terra di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta e facente parte di un'azienda agricola posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6.5 vani, Superficie catastale 122mq Totale escluso aree scoperte 113 mq, Rendita Catastale € 1.007,09.

L'appartamento è dotato di ampia tettoia in legno all'ingresso e portico posto sul retro; la zona giorno è composta da un soggiorno e un vano adibito a cucina, dotato di piccolo ripostiglio e apertura verso il portico posto sul retro dell'unità immobiliare. Sono poi presenti una camera matrimoniale, con accesso anch'essa sul piccolo portico, una camera doppia e due servizi igienici. L'immobile è dotato inoltre di locale tecnico con accesso dall'esterno.

### IMMOBILE n.2

Piena proprietà di:

abitazione posta al piano terra di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta e facente parte di un'azienda agricola posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 13, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 125 mq Totale escluso aree scoperte 119 mq, Rendita Catastale € 929,62.

Esternamente è presente una tettoia in legno posta a riparo dell'ingresso, entrando si trova il soggiorno dal quale è possibile accedere mediante due archi distinti sia nella cucina che nella zona notte; è presente anche l'accesso ad un piccolo ripostiglio. La zona notte è composta da una camera matrimoniale, una camera doppia e due servizi igienici.

### IMMOBILE n.3

Piena proprietà di:

abitazione posta al piano primo di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta e facente parte di un'azienda agricola posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 91 mq Totale escluse aree scoperte 86 mq, Rendita Catastale € 774,69.

Si accede all'immobile mediante una scala esterna indipendente in muratura che conduce ad un piccolo terrazzo. All'ingresso trova posto a sinistra del lungo corridoio che si presenta, il vano adibito a cucina e più avanti un servizio igienico, mentre a destra è presente una camera da letto. Fanno parte del presente immobile anche un ufficio e un'altra camera matrimoniale.

**IMMOBILE n.4**

Piena proprietà di:

abitazione posta al piano primo di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta e facente parte di un'azienda agricola posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 131 mq Totale escluso aree scoperte 127 mq, Rendita Catastale € 1.084,56.

Si accede all'immobile mediante scala indipendente in muratura che conduce ad un piccolo terrazzo dotato di due accessi, uno principale che entra nell'abitazione e uno secondario che conduce ad un ufficio, ricollegato all'interno con il resto dell'unità immobiliare. L'appartamento inoltre è composto da ampia zona giorno costituita da soggiorno e cucina, oltre che da un bagno, un wc, camera da letto e ampio ripostiglio.

**IMMOBILE n.5**

Piena proprietà di:

locale adibito alla vendita di carni posta al piano terra di un fabbricato composto da 5 unità immobiliari appartenenti alla stessa ditta e facente parte di un'azienda agricola posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 15, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 26 mq, Rendita Catastale € 361,16.

Il fondo, ad uso agricolo, è costituito da un unico locale, opportunamente rivestito sia sulle pareti che nel pavimento in piastrelle. All'interno è svolta l'attività di vendita di carni e prodotti aziendali; esternamente è presente un piccolo portico chiuso su ogni lato con pannelli in pvc, a riparo dell'ingresso all'attività.

**IMMOBILE n.6**

Piena proprietà di:

azienda agricola composta da più copri di fabbrica utilizzati principalmente allo scopo di allevamento e trasformazione di carni in azienda, posta in strada vicinale di Barca del Grazi, n 150.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 174, Subalterno 11, Categoria D/10, Rendita Catastale € 23.681,94.

Si tratta principalmente di una stalla per la stabulazione dei capi di bestiame aperta su tutti i lati tranne che per una porzione realizzata in muratura, adibita per la sala per la mungitura, deposito raccolta del latte appena munto, servizi igienici e spogliatoi per gli addetti.

sono presenti poi un locale trasformazione prodotti, nello specifico un caseificio, all'interno suddiviso e distribuito secondo ai protocolli del Reg. CE n. 853/04, con posto in aderenza un locale refettorio e relativi servizi igienici, e una grossa tettoia in metallo aperta su tre lati posta sul retro. Costituiscono l'azienda agricola anche altri manufatti essenziali per l'attività di allevamento, quali concimaie, silos orizzontali per lo stoccaggio degli insilati, una tettoia parzialmente tamponata adibita a rimessa attrezzi e magazzino, un fienile, varie tettoie utilizzate per la detenzione di vitelli, manze, maiali e galline. Sono da elencare anche locali adibiti alla degustazione in loco dei prodotti aziendali.

## IMMOBILE n.7

Piena proprietà di:

un appezzamento posto attorno al centro aziendale e confinante con la strada vicinale di Barca del Grazi.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Orbetello al Foglio 24, Particella 270, è costituito da un terreno pianeggiante avente un'estensione pari a Ha 8.98.49 con ordinamento colturale di tipo seminativo.

## IMMOBILE n.8

Piena proprietà di:

un appezzamento posto sulla strada vicinale delle Cantine nel Comune di Orbetello, distante circa 7 km dal centro aziendale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Orbetello al Foglio 22, Particella 5, è costituito da un terreno collinare avente un'estensione pari a Ha 14.72.30 con ordinamento colturale prevalentemente seminativo (Ha 10.02.30), vinicolo (Ha 02.20.00), olivicolo (Ha 01.50.00) e frutticolo (Ha 01.00.00).

L'appezzamento è confinante:

- A nord con le particelle 239, 23 e 150
- A est con le particelle 151, 152, 29 e 6
- A sud con le particelle 116, 7, 112, 113, 156
- A ovest con la particella 241
- Resta interclusa la particella 27 ente urbano

## Altri corpi di fabbrica

Piena proprietà di corpi di fabbrica dedicati al ricovero animali, nello specifico si tratta di un porcile, una tettoia aperta per la stabulazione di manze e manzette, due ricoveri per vitelli collocati a nord del centro aziendale. I confini di tali immobili risultano interclusi dall'immobile censito al Catasto terreni foglio 24 particella 270 (stessa ditta).

Tali immobili sono censiti al Catasto fabbricati del Comune di Orbetello al

- Foglio 24, Particella 266, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 71 mq, Superficie Catastale 71 mq, Rendita € 179,68;
- Foglio 24, Particella 267, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 100 mq, Superficie Catastale 100 mq, Rendita € 253,06;
- Foglio 24, Particella 268, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita € 55,67;
- Foglio 24, Particella 269, Subalterno 1, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale 23 mq, Rendita € 58,20.

Si tratta di strutture precarie di facile rimozione data la tipologia costruttiva, consistente in paleria

lignea o metallica con sovrastante coperture in pannelli sandwich o fogli di lamiera grecata.

Stato di occupazione: occupato da terzi con contratto di affitto agrario registrato in data 16/09/2016 e non trascritto, opponibile sino al 2025. Si precisa sul punto che con provvedimento del 02/05/2022 è stata autorizzata l'introduzione di un procedimento di sfratto per morosità.

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

**PREZZO BASE: € 1.039.244,00**

(euro un milione trentanovemiladuecentoquarantaquattro/00)

**oltre spese e oneri/imposte di legge.**

**Ribassato del 15% rispetto all'ultima asta**

**Offerta minima presentabile con 25% di ribasso: euro 779.433,00**

(euro settecentosettantanovemilaquattrocentotrentatre/00)

**TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE: 26/02/2026 ore 12:30.**

Nel caso di gara tra più offerenti le eventuali OFFERTE MINIME IN AUMENTO non potranno essere inferiori ad € 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00)

Originario prezzo di stima: euro 1.798.000,00 (un milione settecentonovantottomila/00)

**Le offerte potranno essere presentate con modalità cartacea o telematica:**

**PER LE OFFERTE DEPOSITATE IN FORMA CARTACEA**

- 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.

- 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;
- una visura camerale 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;
- 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 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.
- 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.
- 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.

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;

La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva.

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'85% 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;

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.;

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza fissata per l'esame delle offerte;

In caso di unica offerta se l'offerta è 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;

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.;

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;

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;

Al termine di ogni vendita il professionista delegato depositerà in cancelleria copia dell'avviso di vendita pubblicato, della pubblicità eseguita, del verbale relativo alle operazioni di vendita e delle notifiche eventualmente eseguite;

Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito o, le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione ed in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 comma 2, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, secondo le direttive di cui alla presente ordinanza, fissando un prezzo base inferiore al 20% a quello di stima dopo il primo esperimento d'asta, ed un prezzo base ridotto del 15% rispetto al precedente per gli ulteriori eventuali esperimenti d'asta. La sequenza delineata dovrà ripetersi sino a quando il professionista non ritenga che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, renda la procedura infruttuosa, in tal caso rimetterà immediatamente gli atti al G.E., riportando al G.E. l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 cc.;

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.

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

## **PER LE OFFERTE DEPOSITATE CON MODALITÀ 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.

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

#### **Come partecipare**

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) 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 [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta telematica\\_PVP.pdf](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 la generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato 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.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziale il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

#### **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 la Banca 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.

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

#### **APERTURA DELLE BUSTE ED ESAME DELLE OFFERTE**

Nel giorno fissato per la vendita senza incanto il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste presentate con entrambe le modalità e all'esame delle 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.

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

### **GARA TELEMATICA**

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.spazioaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

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.

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.

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.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

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.

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.;

**PAGAMENTO SALDO-PREZZO ED ONERI TRIBUTARI**

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) salva l'applicazione dell'art. 41 T.U.B.

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 Iva (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.

**LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

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.

Ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita senza incanto e per ogni altro chiarimento:

- **Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Grosseto, P.za Fabbrini n. 24, tel. 0564.419240, stanza n. 204;**

- **Professionista delegato Dott. Riccardo Cinelli, tel.0564/1768360;**

**mail: [r.cinelli@satorservizi.it](mailto:r.cinelli@satorservizi.it) Pec: [riccardocinelli@pec.it](mailto:riccardocinelli@pec.it)**

- **gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

- **Sito internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)**

- **Sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**

 - Sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)  
- Sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)



Il Professionista delegato

*f.to Dott. Riccardo Cinelli*



























