



TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura N. 231/12 R.G.E.

Verbale d'Udienza

All'udienza del 12-11-2014 innanzi al Giudice Dott. Flora Vanti

GIULIANA IN SOSTITUZIONE DEL DOTT. PORDONE VINCENZO

Assistito dal sottoscritto Cancelliere sono comparsi:

DOTT. TONINI ADOLFO Custode e l'Avv. Simone MORASCO in
nomine dell'Avv. Bruggini ha quale deposito avviso al
creditor ipotecario [REDACTED]. E' allora
presente l'Avv. D. Galletti in nomina dell'Avv. M. Geronzi
per Comune di Grosseto ed in sostituzione dell'Avv. D'Amato
per [REDACTED]. E' presente l'Avv. Del Poggio in sostituzione
dell'Avv. A. Tommaseo per il creditor intervento 2 G.R.L.
E' presente l'Avv. Marotti in sostituzione dell'Avv. Varelli per
[REDACTED]

E' presente l'Avv. Agostini in sostituzione dell'Avv.
Cecchi per [REDACTED]
Compone l'Avv. Beatrice Tulliani in sostituzione dell'
Avv. Fedicioni intervenendo in loco.

L'Avv. MORASCO per [REDACTED] per il creditore pignoratizio
Insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dato atto di quanto sopra:

- Riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- Verificato che sono stati tempestivamente eseguiti gli incombeni di Legge;
- Ritenuta l'opportunità di disporre la vendita;

- Visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

DISPONE

Che il compendio pignorato, in calce descritto, sarà posto in vendita in numero 2 lotti al prezzo di:

€ 2.000.000,00 per il 1° lotto
€ 4.000.000,00 per il 2° lotto
€ / per il 3° lotto
€ / per il 4° lotto
€ / per il 5° lotto
€ / per il 6° lotto

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino al 12/5/15 ore 12.30 per il deposito di offerte ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.

FISSA

L'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. per il giorno 13/05/2015 ore 9:00

FISSA ALTRESI'

Per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia esito positivo per qualsiasi ragione o causa, l'udienza in data 28/10/2015 ore 11:00 per la vendita con incanto dei medesimi beni;

stabilisce per il caso che si proceda alla vendita con incanto che ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

€ 100.000,00 per il 1° lotto
€ 200.000,00 per il 2° lotto
€ / per il 3° lotto
€ / per il 4° lotto
€ / per il 5° lotto
€ / per il 6° lotto

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

1. le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata alla cancelleria del Tribunale di Grosseto, entro le 12,30 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice e la data della vendita. 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;
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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sotto indicato, a pena di esclusione, salvo quanto indicato dal punto 8;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni;
 - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.
3. 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.
4. all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. Esecutiva n.", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore, 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.

5. 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 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 sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.
6. l'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo.
7. l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese dovrà essere depositato presso l'Ufficio depositi giudiziari congiuntamente all'apposito modello ritirato in cancelleria mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE DI GROSSETO – SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI, dedotta la cauzione prestata;
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 10 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 al 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;
9. in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;
10. le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della 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 indicato per l'ipotesi di vendita con incanto.
11. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.

12. il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nella vendita senza incanto 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.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita con incanto:

1. ogni offerente, per potere essere ammesso all'incanto, dovrà depositare in Cancelleria, entro le 12,30 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, ad eccezione del sabato, il 10% del prezzo base d'asta a titolo di cauzione;
2. il deposito per la cauzione e per le spese dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE DI GROSSETO – SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI, da versarsi congiuntamente all'istanza di partecipazione presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
3. entro **sessanta giorni** dall'aggiudicazione definitiva (**settanta giorni dall'incanto**), l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'ufficio depositi giudiziari congiuntamente all'apposito modello ritirato in Cancelleria l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a TRIBUNALE DI GROSSETO – SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI, dedotta la cauzione prestata;
4. 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 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, la parte del prezzo corrispondente al 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;

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 ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Il Giudice dispone l'effettuazione delle seguenti formalità pubblicitarie:

1. affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale;
2. questa ordinanza dovrà essere pubblicata per estratto in un termine **non superiore a centoventi e non inferiore a quarantacinque giorni** prima della data fissata per l'incanto, a cura del creditore istante, sul quotidiano IL TIRRENO – Edizione Nazionale. L'estratto dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato al Tribunale di Grosseto, Esecuzioni Immobiliari. Esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 1) comune ove è situato l'immobile; 2) quartiere, frazione, località, ecc.; 3) via, piazza, ecc.; 4) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); 5) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno ecc.); 6) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); 7) condizioni (libero, occupato dal debitore/da terzi); 8) altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota ecc.); 9) ammontare del prezzo base della vendita senza incanto 10); data, ora e luogo della gara; 11) ammontare del prezzo base vendita con incanto e di eventuali offerte in aumento; 12) data, luogo ed ora della vendita con incanto; 13) numero R.G.E della procedura; 14) nominativo del Giudice dell'Esecuzione; 15)

indicazione su dove reperire ulteriori informazioni: cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari, Tribunale di Grosseto, piazza Albegna n. 24, secondo piano; professionista delegato con indicazione del numero di telefono; informazioni telefoniche al numero verde 848582031 (lun.-ven. 9.00-12.00 15.00-17.00, Aste giudiziarie inlinea s.p.a. - posta elettronica: infovendite@astegiudiziarie.it). **I dati di cui ai nn. 1,2,3,9,10,11,12 dovranno essere pubblicati in neretto.**

3. sempre a cura del creditore istante, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno essere inseriti almeno **tre mesi prima e fino al giorno dell'incanto**, sul sito www.astegiudiziarie.it (copia della documentazione verrà inviata ad uno dei seguenti recapiti: fax: 0586/201431; e-mail: pubblicazione@astegiudiziarie.it; posta: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. via delle Grazie n. 5 - 57125 Livorno);
4. pubblicazione con le medesime modalità già disposte al punto 2) anche su:

Il Giudice autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori munito di titolo esecutivo a dare pubblicità della presente, a sua cura ed a sue spese non rimborsabili, ove lo ritenga opportuno, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet (www.astegiudiziarie.it).

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

La presente ordinanza dovrà essere notificata a cura del creditore istante o di altro creditore interessato ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Intera piena proprietà di PORZIONE DI FABBRICATO oggetto di intervento di sostituzione edilizia in corso d'opera, posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A - Via Monte Cengio n. 48-48/A.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione (2 magazzini + corte esclusiva) fanno parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale-artigianale di cui costituiscono la parte centrale, corrispondente ad 1/3 ca. dell'intera superficie coperta. I magazzini sono disposti su due livelli - piano terra e primo (ammezzato) - collegati tra loro mediante scala interna in c.a. ed altra scala interna in legno e ferro. Si accede ai magazzini sia da Via Monterosa, tramite corte esclusiva, sia da Via Monte Cengio, tramite doppio accesso esclusivo (uno pedonale, l'altro carrabile) direttamente sulla via.

I magazzini sono costituiti da:

PIANO TERRA

Portico (su Via Monte Cengio), ingresso, ripostiglio, vano scala, corridoio, disimpegno, w.c., doccia, spogliatoio, box accettazione, deposito ricambi 1, deposito ricambi 2, corsia accesso automezzi, officina 1, officina 2.

PIANO AMMEZZATO

Disimpegno, bagno, ufficio 1, ufficio 2, ufficio 3, ufficio 4, corte esclusiva su Via Monterosa.

Il tutto per mq. 930,45 ca. di superficie coperta netta calpestabile ed accessoriato dalla corte esclusiva di mq. 462,51.

I locali presentano i seguenti impianti:

Zona uffici

- riscaldamento ad elementi radianti in alluminio di cui non si è individuato il tipo di alimentazione (metano, gasolio, altro);
- impianto elettrico del tipo sottotraccia in corrugato;

Zona produttiva

- riscaldamento ad aerotermini ad acqua di cui non si è individuato il tipo di alimentazione (metano, gasolio, altro);
- impianto elettrico del tipo in canalina esterna.

I locali in generale presentano uno scarso stato di manutenzione in quanto inutilizzati oramai da anni. Il compendio è tuttavia oggetto di un intervento di sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti, regolarmente concessionato, di cui è stato formalizzato l'inizio dei lavori in data 19/03/2010 (anche se di fatto questi non hanno mai avuto inizio). L'intervento prevede la demolizione di parte del capannone ad uso artigianale e la ricostruzione delle volumetrie ad uso residenziale. La variante al progetto originario prevede la realizzazione di 2 corpi di fabbrica (blocco A e blocco B) con le seguenti consistenze:

Volume (variante): mc 6.349,59

Superficie lorda ad uso abitativo (variante): mq 2.178,58

PIANO INTERRATO: n. 33 garages, n. 3 locali tecnici;

PIANO TERRA: n. 13 appartamenti (di cui n. 4 appartamenti con zona notte al piano primo);

PIANO PRIMO: n. 8 appartamenti;

PIANO SECONDO: n. 12 appartamenti

PIANO SOTTOTETTO: n. 12 depositi occasionali con bagno, a servizio degli appartamenti del piano secondo.

Gli oneri dovuti al Comune di Grosseto per il rilascio degli atti abilitativi, **RISULTANO TUTTI PAGATI per € 509.459,31.**

Gli immobili, inseriti in classe energetica "G", risultano liberi e sono censiti al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

MAGAZZINO 1

foglio 89, p.la 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17.

MAGAZZINO 2+CORTE ESCLUSIVA

foglio 89, p.la 1269, sub 30 (ex p.la 1269, ex sub 4), cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;

foglio 89, p.la 1527.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Intera piena proprietà di FABBRICATI oggetto di intervento di sostituzione edilizia in corso d'opera posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 20-28 e Via Manetti n. 9.

Le unità immobiliari originarie (2 abitazioni, 2 capannoni ed 1 magazzino) risultano attualmente demolite in quanto l'intervento di sostituzione edilizia (in corso d'opera) prevede la loro totale demolizione e ricostruzione come fabbricato ad uso residenziale/commerciale. Del nuovo fabbricato, ad oggi è stata realizzata unicamente parte della testata del nuovo edificio sul lato di Via Bonghi, ultimata al rustico per i primi 4 piani fuori terra. La restante parte dell'area da recuperare è occupata per metà da una porzione residua del capannone originario, al cui interno trova alloggio una centrale telematica di Fastweb spa. L'altra metà, che affaccia su Via Manetti, è costituita da un'ampia corte in cui sono dislocati alcuni elementi del cantiere in corso.

I beni per loro natura, non presentano finiture interne, né impianti.

Il compendio è oggetto di un intervento di sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti, regolarmente concessionato, di cui è stato formalizzato l'inizio dei lavori in data 19/03/2010. L'intervento prevede la demolizione di tutte le volumetrie insistenti sull'area di sedime e la ricostruzione di volumetrie ad uso residenziale e commerciale. La terza variante (p.e. 2012/219) al progetto originario (p.e. 2007/2618), cui si fa riferimento (la quarta variante che contempla le modifiche concordate con la Soprintendenza di Siena per il vincolo di tutela indiretto non è ancora stata ritirata a causa del mancato pagamento degli oneri), prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica avente le seguenti consistenze:

Volume (variante): mc 7.332,44

Superficie lorda (variante): mq 2.440,01

PIANO INTERRATO: n. 31 posti auto, n. 1 cantina, n. 3 locali tecnici;

PIANO TERRA: n. 3 fondi dotati di magazzino e servizi igienici (di cui n. 2 adibiti a servizi e n. 1 adibito a commercio);

PIANO PRIMO: n. 13 appartamenti;

PIANO SECONDO: n. 10 appartamenti;

PIANO TERZO: n. 7 appartamenti;

PIANO QUARTO: n. 1 appartamento

PIANO SOTTOTETTO: n. 6 depositi occasionali a servizio delle unità del piano terzo.

Gli oneri dovuti al Comune di Grosseto per il rilascio degli atti abilitativi, **RISULTANO IN PARTE PAGATI per € 589.744,92. Risultano invece NON PAGATI per € 291.095,26.**

Lo stato di manutenzione è quello di un cantiere edile in corso d'opera.

Gli immobili di cui sopra sono censiti al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

APPARTAMENTO 1

foglio 91, p.la 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;

APPARTAMENTO 1

foglio 91, p.la 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;

CAPANNONE 1

foglio 91, p.la 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;

CAPANNONE 2

foglio 91, p.la 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;

MAGAZZINO

foglio 91, p.la 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it