



TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura N. 30A/2010
0413/2012 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale d'Udienza

All'udienza del 12/09/2013 innanzi al Giudice Dott.
PEISNE VINCENZO

Assistito dal sottoscritto Cancelliere sono comparsi:
L'Avv. Tulliani Beatrice per il creditore procedente
Flavio Apoli per il creditore intervenuto
L'Avv. Alois Soliani per le debitrice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Avv. Tulliani per il procedente
Insiste nell'istanza di vendita dei beni pignorati.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dato atto di quanto sopra:

- Ricontrata 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:

€ 577.900,00 per il 1° lotto

€ 3.500,00 per il 2° lotto

€ / per il 3° lotto

€ / per il 4° lotto

€ / per il 5° lotto

€ / per il 6° lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FISSA

Termine agli interessati all'acquisto sino al 8/04/2014 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 09/04/2014 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 24/09/2014 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:

€ 30.000,00 per il 1° lotto

€ 200,00 per il 2° lotto

€ / per il 3° lotto

€ / per il 4° lotto

€ / per il 5° lotto

€ / per il 6° lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, 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 – SETTORI: SECUZIONI 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 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 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; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a seguito di espressa richiesta dell'aggiudicatario che dovrà sostenere le eventuali spese ed onorari dei professionisti relativamente alla liberazione. 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, intorno 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.B. 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 in linea 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 In linea 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, purchè 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 DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: Costituito da:

- 1) Piena proprietà di Villa con resede e pertinenze (ripostiglio) ubicata in località Grottone – Porto Santo Stefano Comune di Monte Argentario;
- 2) Proprietà per 1/3 di un Terreno ubicato in località Grottone – Porto Santo Stefano – Comune di Monte Argentario;
- 3) Piena proprietà di Terreni ubicati in adiacenza in località Grottone – Porto Santo Stefano – Comune di Monte Argentario.

1) Entrando all'interno della villa si trova un unico locale adibito a soggiorno con camino ed una zona divisa dal soggiorno con arco adibita a cucina; sulla sinistra rispetto all'ingresso si passa alla zona notte ove un piccolo disimpegno distribuisce una camera matrimoniale, un bagno ed un'altra camera matrimoniale con bagno al suo interno. Sul retro rispetto all'ingresso è ubicato un piccolo ripostiglio facente parte sempre dell'edificio con accesso dall'esterno. Sul fronte della villa è ubicata una tettoia in legno, di dimensioni ml. 10,56 x 4,36 ed altezza variabile da 2,83 a 2,15 m., non regolarmente autorizzata.

La villa sopra descritta si presenta in buone condizioni, la sua superficie lorda ragguagliata arrotondata è pari a mq. 100,00, mentre la sua superficie utile ragguagliata arrotondata è di mq. 85,00.

Il fabbricato accatastato e condonato come "ripostiglio" è composto da un unico locale; l'annessa rimessa attrezzi, già essa abusiva, è stata ampliata in una serie di altre stanze così composte: una cucina – soggiorno, tre camere di cui due con bagno al loro interno ed un ufficio. L'immobile sopra descritto costituito dal solo ripostiglio, ha una superficie lorda rispettivamente pari a mq. 9,64 per il ripostiglio e netta pari a mq. 9,20.

Sia la rimessa attrezzi così come tutto il restante volume edificato in continuità al "ripostiglio" risultano abusivi e non sanabili, così come il fabbricato accatastato come "serra", non risulta legittimato da alcun titolo autorizzativo e pertanto risulta abusivo. Esso è attualmente costituito da un ingresso e due camere con rispettivi bagni.

Tutto ciò che risulta abusivo andrà demolito.

Nella villa sono presenti l'impianto termico con termosifoni elettrici senza salvavita con magneto-termico e l'impianto idro-sanitario con deposito acqua attraverso rifornimento privato con autobotte.

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Monte Argentario al foglio 59 particella 597, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale €. 880,56.

I beni "villa" e "ripostiglio" risultano accatastati ed in essi è ricompresa anche la "serra" che risulta non legittimata da titolo autorizzativo; per quanto riguarda i manufatti presenti e ricompresi nella particella 597, essi sono stati oggetto di richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 13 in subordine all'art. 12 della legge 47/85. Tale richiesta di Sanatoria è stata oggetto di Provvedimento di rigetto da parte dell'Amministrazione Comunale di Monte Argentario; gli stessi beni non risultano accatastati.

Negli uffici preposti del Comune di Monte Argentario le opere legittimate presenti all'interno della particella 597 risultano essere la "villa" ed il "ripostiglio" originario anche chiamato "box metallico".

- 2) Il terreno costituisce l'unico attuale accesso alla villa ed esso risulta in parte pavimentato in porfido con tettoia in legno per ricovero auto, non oggetto di titolo autorizzativo.

Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al foglio 59 particella 1551, Qualità Vigneto, Superficie ha 00.02.80, Reddito Dominicale € 0,51, Reddito Agrario € 0,43.

3) I terreni ubicati a monte della "villa", sono tenuti incolti con presenza di essenze arboree e alcune piante di alto fusto.

La loro superficie complessiva risulta di Ha 00.13.10 e risultano configurati come gradone superiore alla "villa". Si accede ad essi attraverso gradini che partono dalla quota della "villa" sopra descritta. I beni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al foglio 59 particella 278, Qualità Seminativo, Superficie ha 00.04.10, Reddito Dominicale € 0,28, Reddito Agrario € 0,08; al foglio 59 particella 279, Qualità Vigneto, Superficie ha 00.09.00, Reddito Dominicale € 1,63, Reddito Agrario € 1,39.

PREZZO BASE LOTTO 1: EURO 577.900,00.

LOTTO 2: Costituito da piena proprietà su Terreno ubicato in località Grottone - Porto Santo Stefano - Comune di Monte Argentario.

Il terreno ubicato nelle vicinanze della "villa" già descritta, e non adiacente ad essa, è tenuto incolto; un tempo era a vigneto e presenta un andamento in pendenza con vista mare. Il bene è censito al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario al foglio 59 particella 231, Qualità Vigneto, Superficie ha 00.03.50, Reddito Dominicale € 0,63, Reddito Agrario € 0,54.

PREZZO BASE LOTTO 2: EURO 3.500,00.

Gli immobili risultano occupati dall'esecutata.


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it