



TRIBUNALE DI GROSSETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 327/2011 a cui sono riunite le procedure  
n. 200/2012, 258/2012, 6/2013 e 109/2016 R.E.I.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**modalità telematica sincrona mista**

Il sottoscritto Dott. Alessandro Salvini

Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Grosseto ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

il giorno **2 ottobre 2024** alle ore 8:30, nella Sale Aste messa a disposizione dal Tribunale di Grosseto, di fronte al Professionista Delegato alla Vendita dei beni di seguito individuati, si procederà all'apertura delle buste cartacee per l'esame delle offerte, l'eventuale gara sarà tenuta **non prima delle ore 10:00**.

**LOTTE DI VENDITA INDIVIDUATI NELLA E.I. n. 327/2011 riunita alla n. 200/2012**

LOTTO N. 3 (corrispondente al Lotto di Vendita n. 3 nella perizia depositata nella procedura 327/2011 riunita alla procedura 200/2012)

Diritti di 1/1 della piena proprietà su fabbricati agricoli oltre a diritti di piena proprietà su un appezzamento di terreno agricolo circostante della superficie di ettari 3.58.46, il tutto sito in località Vivaio, frazione di Pescina, del Comune di Seggiano (GR). Il compendio rurale edificato, facilmente accessibile dalla S.P. 107 Pescina, è dotato di un'ampia corte (p.lla 431 sub 1 CORTE - B.C.N.C, di 3.863 mq di superficie) in parte destinata a piazzale di manovra imbrecciato con ghiaia ed in parte adibita a concimaia. I fabbricati sono rappresentati rispettivamente da una rimessa attrezzi-magazzino, da una grande stalla e da una stalla di sosta-porcilaia. La rimessa attrezzi - magazzino (Catasto Fabbricati, foglio 30 p.lla 431 sub 3) è un edificio a pianta rettangolare avente una superficie lorda di 224,80 mq, sviluppantesi su un solo livello, composto da locali urbanisticamente e catastalmente destinati a rimessa attrezzi e mezzi meccanici (n. 2 locali), magazzino, spogliatoio e servizio igienico oltre ad un ampio scannafosso attualmente utilizzato ed attrezzato a "laboratorio alimentare", pavimentato e con pareti rivestite in piastrelle lavabili di colore bianco sino a 1,8 metri di altezza. I locali hanno tutti accesso autonomo dal piazzale e risultano comunicanti tra loro. Le strutture portanti sono in muratura di laterizio intonacata esternamente, i solai portanti e di copertura sono in latero-cemento, il tetto è piano ricoperto da membrana impermeabilizzante e privo di pavimentazione e/o manto di copertura. Quasi tutti i locali presentano utilizzazione diversa da quella a cui sono destinati. Il locale destinato a magazzino, accessibile dal portico mediante un portone ad arco in legno massello, è stato attrezzato a cucina con base e pensili addossati ad una parete rivestita in piastrelle ceramiche di colore bianco. Il volume tecnico destinato a scannafosso, accessibile esternamente attraverso una porta in lamiera metallica, è stato abusivamente attrezzato come cucina-laboratorio alimentare. Il locale di maggiori dimensioni, urbanisticamente destinato a rimessa, è in realtà attrezzato ed utilizzato ad officina; lo stesso locale è dotato di due ampie aperture verso l'esterno protette da porte in ferro e vetro, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto con intonaco rustico di colore grigio, camino in laterizio posto in un angolo. Tutti gli altri locali, compresi lo spogliatoio e l'antibagno, presentano pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato effetto cotto 15x30 cm con battiscopa dello stesso materiale, pareti e soffitti sono rifiniti con intonaci di colore bianco. Il servizio igienico, dotato di lavabo, w.c., bidet e vano doccia aperto, presenta pareti e pavimenti rivestiti con piastrelle ceramiche di colore bianco. Il fabbricato è dotato di corte in comune con il vicino fabbricato destinato a stalla (p.lla 431 sub 2), avente superficie complessiva di 3.863 mq, comprensiva della superficie coperta dei corpi di fabbrica; la corte comune risulta imbrecciata nella zona di ingresso e in quella centrale posta tra i due fabbricati, mentre posteriormente alla stalla è presente una concimaia a platea in calcestruzzo armato della superficie di 450 mq circa. La corte, chiusa da un cancello in ferro posto all'ingresso. La Stalla (Catasto Fabbricati, foglio 30 p.lla 431 sub 2) è un ampio edificio rurale destinato all'allevamento di bovini. Il fabbricato, che è stato realizzato nei primi anni '80 e successivamente ampliato e modificato, presenta un piano fuori terra, con struttura portante prefabbricata in cemento armato, formata da travi e pilastri poggianti su fondazione costituita da plinti



sempre in c.a.; la copertura è sorretta da travature in c.a.p.. Le tamponature sono in blocchetti di tufo parzialmente intonacate all'esterno. Il fabbricato copre un'area di 1.023,00 mq (22,00 x 46,50 ml). L'edificio è composto da locali catastalmente destinati a stalla, fienile, zona servizi stalla, spogliatoio-ufficio e w.c. La copertura è mista: a falde inclinate con solaio in latero-cemento e soprastante manto di tegole in laterizio nella limitata porzione soprastante la zona servizi stalla (pesa, molino, spogliatoio-ufficio e w.c.) che si affaccia sul fronte principale dell'edificio; nell'ampia porzione rimanente è invece costituita da pannellature in lastre curve ondulate di eternit opportunamente raccordate. Esternamente le pareti sono intonacate e rifinite di colore bianco sulla facciata principale mentre le due pareti laterali sono solo parzialmente intonacate, con intonaci lasciati al rustico. Il lato posteriore del fabbricato (nord-ovest) non presenta tamponature in muratura ma risulta semplicemente chiuso da grandi portelloni in lamiera scorrevoli su binari. Il fronte anteriore della stalla, sul quale si apre anche la porta dell'ufficio-spogliatoio-w.c., è contraddistinto da due ampie aperture di servizio chiuse da portelloni in acciaio zincato tinteggiate di rosso, scorrevoli su binari. Esternamente al fabbricato, in aderenza ai due lati più lunghi del fabbricato, sono presenti due paddock aperti realizzati su platea di cemento, della larghezza di circa 4,5 metri. Nella corte posteriore del fabbricato è presente la concimaia a platea, in calcestruzzo armato, dotata di ampio pozzetto per la raccolta dei liquami, avente una superficie di circa 450 mq. Internamente alla stalla lo spazio è caratterizzato dalla presenza di corsie di alimentazione, di servizio e per lo stoccaggio del fieno. Una muratura portante divide longitudinalmente la stalla mentre alcuni tratti della originaria muratura trasversale sono stati abbattuti e sostituiti con pilastri e travi metalliche con profilo ad H. I pavimenti sono in battuto di cemento, i controsoffitti sono in lastre di fibrocemento autoportanti appoggiate sulle travi del solaio di copertura. L'altezza interna è di 4,00-4,50 metri. Il fabbricato Stalla di sosta-porcilaia (Catasto Fabbricati Fg. 30 p.la 551) è un manufatto zootecnico a pianta rettangolare, di un piano fuori terra, costituito dalla combinazione di più corpi di fabbrica realizzati in momenti successivi e con materiali diversi. La porzione del fabbricato catastalmente destinata a stalla - corsia di alimentazione, della superficie lorda di 92,16 mq, è l'unica legittima dal punto di vista urbanistico mentre le porzioni aggiunte successivamente devono essere considerate illegittime e non sanabili ai sensi della normativa vigente. Il corpo di fabbrica principale ha struttura portante formata da travi e pilastri metallici con profilo ad H poggiante su platea in cemento, tamponatura realizzata in corsi di blocchetti di calcestruzzo alleggerito non intonacata intervallati da cordoli di cemento ancorati alla struttura portante, finestratura a nastro posizionata sotto la linea di gronda. L'accesso, dotato di rampetta esterna in cemento, è protetto da portelloni in tubolare di ferro e lamiera. Il tetto, a capanna, presenta capriate e arcarecci in profilato di acciaio con sopra stante copertura in lastre ondulate di fibrocemento. I terreni agricoli (Catasto Terreni Fg. 30 p.lle 403-463-425-426) della superficie complessiva di ettari 3.58.46 (35.846 mq), circondano quasi completamente la corte dei fabbricati sopra descritti e dalla stessa sono facilmente raggiungibili. La porzione di maggior consistenza (ettari 3.23.46) è rappresentata da terreni di pendio a pascolo cespugliato e/o arborato. La pendenza del suolo è intorno al 20% e l'esposizione è verso sud e ovest. Una porzione dei terreni è costituita da un castagneto da frutto (2000 mq) e da un piccolo frutteto misto (1500 mq). Gli immobili sono così censiti nel Comune di Seggiano:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 30, p.la 431 sub 2, cat. D/10, Rendita € 3336,31, loc. Pescina, piano T;
- Fg. 30, p.la 431 sub 3, cat. D/10, Rendita € 1187,85, loc. Pescina, piano T;
- Fg. 30, p.la 431 sub 1, CORTE, bene comune non censibile
- Fg. 30, p.la 551, cat. D/10, Rendita € 553,80, loc. Pescina, piano T;

Catasto Terreni

- Fg. 30 p.la 403, qualità bosco alto, cl. 2, ettari 1.57.18, R.D. € 7,31, R.A. € 4,87;
  - Fg. 30 p.la 463, qualità bosco alto, cl. 2, ettari 2.00.00, R.D. € 9,30, R.A. € 6,20;
  - Fg. 30 p.la 425, qualità bosco alto, cl. 2, ettari 0.01.10, R.D. € 0,05, R.A. € 0,03;
  - Fg. 30 p.la 426, qualità bosco alto, cl. 2, ettari 0.00.18, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- Ulteriori dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

**PREZZO BASE: € 118.803,00. Prezzo ridotto di circa il 78% rispetto al valore di stima.**

**PREZZO MINIMO: € 89.102,00 (pari al 75% del prezzo base).**

**L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 8.000,00.**

**Importo della cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**LOTTO DI VENDITA INDIVIDUATO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 258/2012**

LOTTO N. 4 (corrispondente al Lotto Unico nella perizia depositata nella procedura esecuzione immobiliare n. 258/2012)

Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato tipo villino unifamiliare della superficie commerciale di 225,67 mq, posto su due livelli, composto da tre unità immobiliari costituite da un appartamento di civile abitazione (A/2) posto al piano primo, accessibile tramite scala esterna, composto di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, servizio igienico e terrazza, oltre a due unità immobiliari tra loro comunicanti poste al piano terreno destinate rispettivamente a magazzino (cat. C/2) e cantina di vinificazione (cat. D/10, funzioni produttive connesse alle attività agricole), il tutto ubicato nella frazione di Pescina del Comune di Seggiano (GR), via provinciale n. 16/a. Alle unità immobiliari sopra indicate è comune una



circostante corte alle medesime rappresentata nel foglio 39 con la particella 382 subalterno 3 (BCNC corte comune ai subalterni 2, 4 e 5 della particella 382), della superficie di 390 mq al lordo della resede del fabbricato. All'edificio in oggetto è addossato, sul lato sinistro, un altro fabbricato confinante estraneo alla procedura. La costruzione è stata edificata in ampliamento ad un vecchio fabbricato rurale in pietra posto originariamente su un solo livello. Esternamente il fabbricato presenta intonaci esterni di tipo graffiato, tinteggiati di giallo, ad eccezione di una balza alla base della muratura caratterizzata da pietra a faccia vista. Le forometrie sono riquadrate da una balza di colore grigio chiaro e da lastre di pietra serena, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame. Il fabbricato è dotato al piano primo, lungo tutto il fronte anteriore, di una terrazza munita di ringhiera su cui sbarca la scala di collegamento all'appartamento. Finestre e porta-finestre sono in Pino di Svezia color legno, le persiane sono a stecche fisse in legno. Il portoncino di accesso all'appartamento posto al piano primo è in legno massello, quello di accesso al magazzino posto al piano terra è in legno, ferro battuto e vetro colorato, mentre il portellone di accesso alla cantina è in legno, basculante, dotato di porta pedonale. Il piano terreno risulta costituito dal magazzino censito alla p.lla 382 sub 5, cat. C/2 e da una adiacente e comunicante cantina di vinificazione individuata alla p.lla 382 sub 4, cat. D/10 (annesso agricolo). Il magazzino, accessibile tramite un portoncino dalla corte antistante il fronte anteriore del fabbricato, risulta abusivamente utilizzato ad uso "residenziale" in quanto i due locali che lo costituiscono risultano essere, di fatto, una cucina-soggiorno dotata di camino e una camera da letto. Quest'ultimo locale, posto ad una quota di calpestio più bassa di circa 50 cm, presenta inoltre la difformità urbanistica e catastale di comunicare, tramite una porta, con l'unità immobiliare adiacente estranea alla presente procedura. I locali del magazzino presentano il pavimento in cotto, pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile tinteggiato di bianco.

Dal magazzino si accede tramite una porta in legno ai locali che costituiscono l'adiacente cantina costituita da un disimpegno e un piccolo servizio igienico, centrale termica e due locali adibiti rispettivamente a locale lavorazione uve e locale imbottigliamento e stoccaggio vino, locale che comunica con la corte comune tramite un portellone di accesso basculante in legno dotato di porta pedonale. I locali costituenti la cantina risultano pavimentati in parte in cotto e parte in mattonelle di gres, pareti e soffitto risultano intonacati e tinteggiati di bianco. Il locale lavorazione uve, posto a quota di calpestio più bassa di circa 50 cm, è dotato di tino in cemento armato murato e supporti per le botti in muratura. Il pavimento è dotato di griglia metallica e pozzetto di raccolta per l'allontanamento delle acque di lavaggio. A tale livello si rilevano alcune difformità urbanistico-edilizie e catastali costituite dall'apertura e/o modifica di finestre.

Il piano primo risulta interamente costituito da un appartamento di civile abitazione censito al mappale p.lla 382 sub 2 (cat. A/2, vani 6) raggiungibile tramite una scala esterna a due rampe che sbarca sul balcone posto lungo tutto il fronte principale del fabbricato. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina con camino in pietra e adiacente ripostiglio, disimpegno della zona notte, due camere da letto matrimoniali, una cameretta adibita a studiolo e servizio igienico. I pavimenti risultano rivestiti in parte con piastrelle di marmo 40x40 cm di colore bianco con venature verdi, ed in parte con listelli di parquet. La cucina è pavimentata con piastrelle color terroso. I battiscopa sono in tono con i rispettivi rivestimenti. Le pareti sono rivestite con carta da parati ad eccezione dell'ingresso, intonacato e tinteggiato di bianco, e della cucina che presenta le pareti rivestite di piastrelle in ceramica sino a circa due metri di altezza. I soffitti dell'abitazione sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di bianco, caratterizzati da cornici decorative perimetrali. Il servizio igienico, dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle maiolicate di colore azzurro. Le finestre sono in legno e vetro semplice, le porte in legno tamburato di colore scuro. Tutti gli ambienti sono discretamente curati, risultano intonacati e tinteggiati, non mostrano segni di infiltrazioni o di risalite di umidità.

Il fabbricato risulta dotato di una corte esclusiva (p.lla 382 sub 3, corte comune alle tre unità immobiliari oggetto di perizia), della superficie di 390 mq compresa la resede del fabbricato stesso. La corte, che presenta forma planimetrica ad "elle" con sviluppo antistante al fronte principale e sul lato ovest del fabbricato, risulta delimitata anteriormente da un basso muretto in pietra con sopra stante cimasa in pietra serena sormontata da ringhiera in ferro tinteggiata color grigio antracite. La corte è accessibile dalla via provinciale tramite un accesso pedonale e uno carrabile, entrambi protetti da cancelli in ferro. Gran parte della superficie della corte risulta inghiaia e percorsa da vialetti pedonali lastricati mentre la porzione ovest della stessa risulta sistemata a prato e caratterizzata dalla presenza di alcune grandi piante di cedro che schermano in parte l'edificio verso ovest.

Gli immobili pignorati risultano così individuati al Catasto Fabbricati del suddetto comune:

- Fg. 39, p.lla 382 sub 2, cat. A/2, cl. 1, vani 6, Rendita € 278,89, località Pescina, piano 1;
- Fg. 39, p.lla 382 sub 4, cat. D/10, Rendita € 408,00, località Pescina, piano T;
- Fg. 39, p.lla 382 sub 5, cat. C/2, cl. 1, mq 53, Rendita € 41,06, località Pescina, piano T;
- Fg. 39, p.lla 382 sub 3, B.C.N.C. - corte comune alla p.lle sopra citate, piano T;

N.B. Gli immobili sono da ritenersi occupati ai fini della presente stima in virtù della presenza di un contratto di affitto **con scadenza al 01.07.2042**, trascritto il 03.07.2012 ai nn. 7442 r.g.- 5757 r.p..

Ulteriori dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

**PREZZO BASE: € 55.146,00. Prezzo ridotto di circa il 78% rispetto al valore di stima.**



**PREZZO MINIMO € 41.359,00 (pari al 75% del prezzo base).**

**L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 3.000,00.**

**Importo della cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**LOTTI DI VENDITA INDIVIDUATI NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 6/2013**

LOTTO N. 6 (corrispondente al Lotto di Vendita n. 2 nella perizia depositata nella esecuzione immobiliare n. 6/2013)

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare di 2,5 vani, della superficie lorda 54,46 mq, sita nella frazione di Pescina del Comune di Seggiano (GR), individuata al Catasto Fabbricati al foglio 39 p.la 300 subalterno 2, cat. A/4, cl. 3, piano terreno. L'immobile è concesso in affitto agrario sino al 01.07.2042. L'immobile è inserito, e ne costituisce porzione, al piano terra di un vecchio edificio avente destinazione residenziale, pianta quadrata ed elevazione di n°2 piani fuori terra rispetto alla strada vicinale Seggiano-Abbadia San Salvatore su cui si affaccia. L'edificio è ubicato in prossimità di un noto ristorante della frazione. L'accesso all'immobile oggetto di perizia può avvenire direttamente dalla viabilità pubblica sia attraverso un'ampia apertura ad arco (non conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale) che tramite l'adiacente portone comune all'intero edificio che si apre su un androne comune che consente l'accesso ai suddetti locali. L'immobile, che risulta composto da due vani principali oltre che da un servizio igienico non collegato ai precedenti locali e accessibile solo tramite il vano scala condominiale, è oggetto di lavori di ristrutturazione interna al fine di trasformare i locali, con contestuale cambio di destinazione d'uso, in punto vendita e locale esposizione prodotti agricoli. I lavori, al momento del sopralluogo, non risultavano completati. L'ampio locale ad oggi presente, costituito originariamente da due vani, ha pavimentazione e battiscopa in cotto, pareti in pietra faccia vista, soffitto con orditura in legno di travi e travetti e scempiato in laterizio a vista. La porta di accesso a tre ante, gli infissi dotati di scuri interni e i davanzali interni delle finestre, di buona fattura, sono nuovi, realizzati in legno di castagno. Si rileva infine una ulteriore difformità urbanistico-edilizia e catastale consistente nella apertura, sulla parete di fondo dei locali, di una porta collegata con una unità immobiliare adiacente appartenente ad altra proprietà ed estranea alla presente procedura. Il piccolo bagno a servizio dell'immobile, dotato solamente di lavabo e w.c., è collocato nel sottoscala ed è raggiungibile solo attraverso il vano scala condominiale. Il servizio igienico non è stato oggetto di ristrutturazione e versa in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti.

L'immobile risulta così individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Seggiano (GR):

- Fg. 39 p.la 300 sub 2, cat. A/4, cl. 3, vani 2,5, Rendita € 116,20, piano T, località Pescina;

N.B. L'immobile **risulta gravato da un contratto di locazione** stipulato ai sensi della Legge 203/1982 (affitto di fondo rustico) in data stipulato in data 02.07.2012, **registrato a Grosseto il 3.07.2012** al n. 4378 serie 1T, trascritto nella stessa data a Grosseto come LOCAZIONE ULTRANOVENNALE ai nn. 7442 r.g.- 5757 r.p., con **scadenza al 01.07.2042**

Ulteriori dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

**PREZZO BASE: € 9.223,00. Prezzo ridotto di circa il 74% rispetto al valore di stima.**

**PREZZO MINIMO € 6.917,00 (pari al 75% del prezzo base).**

**L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.**

**Importo della cauzione: 10% del prezzo offerto.**

La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia di stima;

ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare all'asta per l'acquisto dell'immobile pignorato;

per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di Legge.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, nelle relazioni di stima depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La vendita dei beni viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, inconoscibili o comunque non evidenziati nelle perizie depositate nel fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita ha luogo senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con **modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, coloro che vorranno formulare l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le modalità indicate nella ordinanza integrativa per lo svolgimento delle aste in modalità telematica, mentre coloro che vorranno formulare l'offerta con modalità cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato, rinviando, per le modalità di presentazione della busta all'ordinanza già emessa in materia di delega delle operazioni di vendita al professionista.

### **INTEGRAZIONE DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO 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)** 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 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\\_teleomatica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_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 c.p.c.;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 precedente dell'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì)** sul conto corrente intestato a "Depositi Giudiziari - modello secondo" (IBAN IT87X0885114303000000208283), aperto presso Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo soc. coop..

Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: "**Nome Professionista Delegato e Data Asta**".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.

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'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.



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.

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**  
**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 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.

1. 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/certificato 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.
- 2 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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;
- 6) La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva.
- 7) 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;
- 8) 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.;
- 9) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza fissata per l'esame delle offerte:



- 10) 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;
- 11) 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.;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) Ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 **è posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario** la metà del compenso del Professionista Delegato relativo all'attività prestata per la fase di trasferimento della proprietà (tale metà è pari ad € 500,00 quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore ad € 100.000,00; € 750,00 quando è superiore ad € 100.000,00 ed inferiore ad € 500.000,00; € 1.000,00 quando è superiore ad € 500.000,00) nonché le relative spese generali (pari al 10% sul compenso anzidetto) e le spese vive effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volturazione catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti.
- 15) 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;
- 16) 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.
- 17) 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'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.

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

Per le informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e per ogni altro chiarimento rivolgersi:

- al Professionista Delegato Dott. Alessandro Salvini, Viale Matteotti, 71 - 58100 Grosseto Tel. 0564 22425, fax 0564 21527;
- alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari(piano primo stanza n. 204) c/o il Tribunale di Grosseto P.zza Albegna 24, Tel. 0564/419240, Astalegale.net S.p.A.: tel. 02-80030012; mail: [procedure.grosseto@astalegale.net](mailto:procedure.grosseto@astalegale.net);
- l'elaborato peritale, unitamente al presente avviso e la relativa ordinanza, saranno disponibili per la consultazione sul sito del gestore della vendita, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), ed anche sui siti degli altri gestori, ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) nonché sul sito [www.tribunale.grosseto.giustizia.it](http://www.tribunale.grosseto.giustizia.it)., e sul Portale delle Vendite Pubbliche al sito "pvp.giustizia.it", almeno 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste, nonché sul sito [www.tribunale.grosseto.giustizia.it](http://www.tribunale.grosseto.giustizia.it).

Grosseto, 4 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Alessandro Salvini

