

TRIBUNALE DI GROSSETO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 239/2011

Modalità telematica sincrona mista

Il sottoscritto avv. Alessio Scheggi, professionista delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis cpc, in virtù dell'ordinanza di delega emessa dal Tribunale di Grosseto, Sezione Esecuzioni Immobiliari e successive integrazioni

AVVISA

che il giorno **01 ottobre 2024 ore 13:00** presso il **Tribunale di Grosseto** di fronte al sottoscritto professionista delegato,

E' FISSATA

la vendita senza incanto (art. 570 - 575 c.p.c.) con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), con contestuale apertura delle buste, dei seguenti beni immobili pignorati:

LOTTO UNICO: QUOTA PARI AD 1/1 del diritto di PIENA PROPRIETÀ di immobile urbano destinato a civile abitazione. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 204, particella 120, subalterno 31, categoria A/2 di classe 2[^], consistenza 2,5 vani, con rendita catastale € 251,77. L'appartamento è posto al secondo piano di una palazzina residenziale sita nel Comune di Massa Marittima, località Valpiana, Via del Cancellone, 7, individuato nella scala A con interno 7. L'appartamento è costituito da due vani, composti da cucina-pranzo, camera doppia, bagno e disimpegno, a confine con corte comune da due lati e misura complessivamente mq utili 34.36 e lordi mq 40.85 oltre ad un terrazzo di mq utili 7.47 e lordi mq 8.20; è inoltre compreso l'uso esclusivo di un posto macchina, distinto con il n. 30, di circa mq.14 posto nella corte comune. La porzione della corte comune (foglio 204, mappale 161 di mq.1.966) della superficie di mq.110 a confine con S.S. 439 è di proprietà di altri ed è gravata da Servitù di Passo alla pedana, con carriaggi ed autovetture a favore del fabbricato costruito sul mappale 121 del foglio 204 di altra proprietà. Costituisce parte comune il locale autoclave posto al piano interrato a servizio del fabbricato medesimo. L'immobile è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n. 5 del 16 gennaio 1982 (Pratica n. 376/1982, a seguito della domanda del 04/12/1981 con la quale viene chiesta la concessione per la costruzione di un fabbricato urbano costituito da n. 22 alloggi, n. 2 fondi per attività commerciale, con garage al piano seminterrato - fabbricato individuato sul piano di lottizzazione presentato come fabbricato F1) e successive varianti n. 1133 del 28 gennaio 1982, n. 78 del 2 settembre 1983 e n. 9779 del 2 settembre 1983. Il fabbricato è stato iniziato il 29 gennaio 1982 e terminato il 14 ottobre 1983 (tali documenti non risultano presenti in archivio ma sono riportati nell'atto di compravendita); infine è dichiarato abitabile il 22 dicembre 1983 (atti concessori). Da un'analisi tra lo stato di fatto e le rappresentazioni planimetriche acquisite (planimetria catastale presentata nel 07/08/1975) e rilevate, si accerta la conformità degli stessi. Sull'immobile comunque non risultano essere state presentate domande di condono, concessioni edilizie o D.I.A. come da comunicazione del Comune di Massa Marittima, Provincia di Grosseto, Settore 3 - urbanistica, assetto ed uso risorse del territorio, Ufficio Urbanistica, del 03/04/2012 nel quale, in merito all'accesso agli atti sull'immobile sito in località Valpiana, si comunica che "dalle ricerche effettuate presso l'archivio Comunale al nominativo richiesto non risultano pratiche edilizie ma solo la pratica originale della costruzione del complesso edilizio" (Comunicazione atti edilizi rila-

sciata dal Comune di Massa Marittima).

Prezzo base: € 46.240,00 (quarantaseimiladuecentoquaranta/zerozero) L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad €4.000,00 (quattromila/zerozero). Offerta minima di partecipazione ai sensi dell'art. 571 II comma cpc: € 34.680,00 (trentaquattromilaseicentoottanta/zerozero). Importo della cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa o delle eventuali successive integrazioni alla stessa.

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 e di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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

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; 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 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, inconoscibili o 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 ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate 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 a spese della procedura ai sensi dell'art. 560 terzo comma 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 L. 28/2/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, come di seguito meglio specificato.

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.

TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE.

Le offerte di acquisto, con le relative cauzioni, **dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12:30 del giorno 26 settembre 2024** con le modalità di seguito indicate rispettivamente per l'offerta cartacea e per l'offerta telematica.

DEPOSITO IN FORMA CARTACEA

L'offerta, con marca da bollo da € 16,00, dovrà essere presentata, entro il termine sopra indicato, presso la Cancelle-

ria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Grosseto stanza 204, in busta chiusa, all'esterno della quale devono essere annotati esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Nessun'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.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, 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 all'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 (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.). 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 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 dall'aggiudicazione, salvo quanto indicato successivamente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, nonché della ordinanza di vendita;
- la dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti;

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento d'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;

– uno assegno circolare non trasferibile intestato a “Proc. Esec. N. 239/2011 Trib. Grosseto” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 data, 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. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dei periodi precedenti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

DEPOSITO IN FORMA TELEMATICA

Come partecipare.

Le offerte di acquisto dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti esclusivamente in via telematica all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), seguendo scrupolosamente le indicazioni riportate e contenute all'interno nel Portale stesso 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 al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_tel_emati-ca_PVP.pdf

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.

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

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 IT87X088511430300000208283), 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.

Assistenza. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail all'indirizzo: Contatti per ricevere informazioni generali ed assistenza tecnica: Help desk telefonico 0586.20141 (lun. – ven. dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00); posta elettronica: assistenza@astetelematiche.it

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. 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 nell'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. E' ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.

APERTURA DELLE BUSTE

Nel giorno fissato per la vendita senza incanto, ma alle ore 8.30 e ss presso il Tribunale di Grosseto, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste presentate con entrambe le modalità e all'esame delle offerte.

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**, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, 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'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.). In tale ultimo caso, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante. 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 SINCRONA MISTA

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale www.astetelematiche.it, secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

La gara 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.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra stabilito nell'ipotesi di più offerenti. 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, 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.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Per le offerte cartacee, al termine della gara il Professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari.

Nell'ipotesi di partecipazione con modalità telematiche, 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 o nel minor termine eventualmente indicato nell'offerta.

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 (o entro l'eventuale minor termine indicato nell'offerta), 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. 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.

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

La partecipazione presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima. Per queste, nonché per ulteriori informazioni, rivolgersi:

- alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari c/o il Tribunale di Grosseto (primo piano), Piazza Fabbrini n. 24, Tel. 0564/419240;
- al Professionista Delegato, Avv. Alessio Scheggi, Tel. 0564.1886695, Cell. 320.4635134, e-mail: alessio@studiolegalescheggi.it; P.E.C.: alessioscheggi@pec.ordineavvocatigrosseto.com;
- Contatti per ricevere informazioni generali ed assistenza tecnica: Help desk telefonico 0586.20141 (lun. – ven. dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00); posta elettronica: assistenza@astetelematiche.it

L'elaborato peritale, unitamente al presente avviso e alla relativa ordinanza, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astetelematiche.it almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita. L'avviso di vendita sarà altresì disponibile sul “portale delle vendite pubbliche” del Ministero della Giustizia reperibile all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Grosseto, 10.07.2024

Il Professionista Delegato
(Avv. Alessio Scheggi)