

# TRIBUNALE DI GROSSETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## AVVISO DI VENDITA

---

Asta telematica sincrona mista

Procedura esecutiva immobiliare RGE 140/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario e Delegato alla vendita: Avv. Marco Meconcelli

Il sottoscritto Avv. Marco Meconcelli, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con studio in Grosseto, via Derna n. 4,

- Vista l'ordinanza dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto del 07.06.2023 con cui vengono delegate al sottoscritto le operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe con modalità telematica sincrona mista;

- viste le aste deserte del 07.11.2023 - 24.04.2024 ; 10.07.2024;

- Visti gli artt. 570 e ss del c.p.c.,

### AVVISA

Chiunque ne abbia interesse che il giorno **mercoledì 04 dicembre 2024**, alle ore sotto indicate, avrà luogo presso il Tribunale di Grosseto, Piazza Fabbrini n. 24, nell'aula messa a disposizione per tali incumbenti, la VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA con modalità SINCRONA MISTA (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) ai sensi degli artt. 570 e ss c.p.c., dei seguenti beni immobili:

#### **Lotto 2: ore 08.30**

*Piena proprietà di appartamento in Castel del Piano, Via dei Mille n. 17, distribuito in un terra tetto composto da piano terra, primo, secondo e sottotetto oltre corte esterna esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale complessiva di 231.39 mq. Adiacente all'appartamento si trova un altro edificio distribuito in un terra tetto composto da piano terra, primo, secondo e sottotetto sprovvisto di titolo edilizio, per una superficie commerciale complessiva di 180.23 mq. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casteldelpiano (Gr) al:*

- foglio n. 33 part. 162, sub. 2 (Cat. A/2 consistenza 3,5 vani, 61 mq, rendita € 162,68)

- foglio n. 33 part. 162, sub. 3 (Cat. A/4 consistenza 4 vani, 81 mq, rendita € 185,92)

- foglio n. 33 part. 162, sub. 4 (Cat. C/1, consistenza 16 mq, sup.catastale 22 mq, rendita € 173,53)

- foglio n. 33 part. 162, sub. 5 (Cat. C/2, consistenza 17 mq, sup.catastale 22 mq, rendita € 31,61)

- terreno foglio 33 part. 161, sup. 0.50.10, r.d. € 11,98 – r.a. € 4,87

- terreno (ente urbano) censito al foglio 33 part. 162 sup. 0.01.30

*Stato: particella terreno foglio 33 mappale 161 occupato in virtù di contratto di affitto di fondo rustico registrato il 27.7.2017 con scadenza 30.06.2047, non trascritto e dunque opponibile alla procedura nei limiti del novennio.*

*DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA: adiacente a tale struttura è stata edificata una nuova volumetria (nuovo edificio ad oggi in fase di ultimazione) di cui non è presente presso*

*L'Ufficio Territorio e Servizi Catastali la documentazione catastale così come non è presente presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Castel del Piano, il titolo edilizio. Come da dichiarazione del competente ufficio allegata alla perizia (Allegato N.2b). L'immobile sprovvisto di titolo edilizio dovrà essere oggetto di una sanatoria che comporterà la spesa degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la sanzione amministrativa e le spese tecniche. (Il tutto come descritto dal Comune di Castel del Piano nella nota esplicativa allegata alla perizia).*

Prezzo base ribassato del 20% + 15% + 15%

**€ 191.811,62 (Euro centonovantunomilaottocentoundici/62)**

Offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c:

**€ 143.858,72 (Euro centoquarantatremilaottocentocinquantotto//72)**

Eventuali offerte minime in aumento:

**€ 10.000,00 (Euro diecimila//00)**

\* \* \* \*

**Lotto 3: ore 09.00**

*Piena proprietà di terreni in Seggiano, per un totale di 7.160 mq costituiti da seminativo, pascolo cespugliato, seminativo arborato, seminativo irriguo. Completano la proprietà due fabbricati diruti per una superficie commerciale complessiva di circa 372 mq, così censiti al catasto del Comune di Seggiano (Gr):*

*- foglio 28 part. 13 (porz. AA seminativo, sup. 0.10.00 r.d. € 0,93 - r.a. € 1,29 e porz. BB pasc.cespug. sup. 0.04.60 r.d. € 0,12 - r.a. € 0,07)*

*- foglio 28 part. 14 semin.arbor. sup. 0.35.70 r.d. € 9,22 - r.a. € 7,38*

*- foglio 28 part. 28 semin.irrig. sup. 0.10.80 r.d. € 6,14 - r.a. € 3,07 .*

*- foglio 28 part. 29 (unito con il foglio 28 part. 30 e 31) fabbr.diruto sup. 0.01.50*

*Stato: occupato in virtù di contratto di affitto di fondo rustico registrato il 27.7.2017 con scadenza 30.06.2047, non trascritto e dunque opponibile nei limiti del novennio*

*FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: vincolo di destinazione del 24.06.2005 rep. 81301 trascritto il 28.06.2005 nn. 10998<76832 favore del Comune di Seggiano relativo agli immobili in Seggiano foglio 28 part. 13-14-28 e altri.*

Prezzo base ribassato del 20% + 15% +15%

**€ 75.985,66 (euro settantacinquemilanovecentottantacinque//66)**

Offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c:

**€ 56.989,25 (Euro cinquantaseimilanovecentottantanove//25)**

Eventuali offerte minime in aumento:

**€ 3.500,00 (Euro tremilacinquecento//00)**

\* \* \* \* \*

I beni risultano analiticamente descritti nella perizia redatta dal perito Arch. Alessandro Flaminio, depositata nel fascicolo d'ufficio, anche per quanto concerne la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che

concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

**Ai fini della partecipazione alla gara, le offerte di acquisto, corredate da marca da bollo da € 16,00, 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 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.

L'offerta dovrà contenere il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica; una visura camerale nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica nonché una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di esclusione; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni, salvo quanto indicato successivamente; l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché dell'ordinanza di vendita e del presente avviso 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.

Dovrà essere depositato un assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI GROSSETO - proc. esecutiva n. ", seguito dal numero della procedura, per un importo non inferiore 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.

Si specifica che le buste cartacee saranno aperte alle ore 8,30 all'udienza fissata per l'esame delle offerte e la eventuale gara sarà tenuta nell'orario in cui è stata prenotata la sala aste messa a disposizione del Tribunale di Grosseto, sopra indicata.

### **PER LE OFFERTE DEPOSITATE CON MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro e non oltre le ore 12:30 del quinto giorno antecedente la data fissata per l'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì)** esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. Entro il termine suddetto di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

### **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.

Gestore della gara telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

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 MODALITA' TELEMATICA**

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto. Sul sito del Ministero della Giustizia <https://pstgiustizia.it> è disponibile il Manuale Utente dell'Offerente alla Vendita Telematica:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Grosseto (vedi anche sotto “Versamento della cauzione”); copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche; per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e 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.); è ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma cpc; se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità; la dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell’offerta medesima, al valore dell’offerta minima indicato nella scheda del bene.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, **con data di valuta non successiva al quinto giorno precedente dell’asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì)** sul conto corrente intestato a “Depositi Giudiziari – modello secondo” (IBAN IT87X0885114303000000208283), aperto presso 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.

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.

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale <https://www.astetelematiche.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione. 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 o nel termine minore indicato nell'offerta. 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.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 è posta a carico dell'aggiudicatario 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 voltura catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti.

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, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla L. n. 8/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la copia delle perizie ed allegati verranno pubblicati sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero nonché, almeno 45 giorni prima della vendita, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

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

alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari c/o il Tribunale di Grosseto P.zza Fabbrini 24, Tel. 0564/419240;

sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); posta elettronica: [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it);

al professionista delegato Avv. Marco Meconcelli, via Derna n. 4 - 58100 Grosseto, tel. 0564.27258 - fax 0564.27926 – [avv.meconcelli@hotmail.com](mailto:avv.meconcelli@hotmail.com)

Grosseto, 04.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Meconcelli