

**TRIBUNALE DI GROSSETO  
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 23276/2006**

Il sottoscritto Dottor Riccardo Menchetti Notaio in Monte Argentario, iscritto presso il Collegio Notarile di Grosseto, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis con ordinanza del Giudice dott.ssa Marina Massi in data 29 marzo 2023

**AVVISA**

che il **giorno 24 dicembre 2024 alle ore 09:00** di fronte al sottoscritto professionista delegato, nell'**aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Grosseto, in Grosseto, piazza Fabbrini n. 24**, si procederà alla vendita degli immobili qui di seguito indicati, **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), meglio descritti nella relazione redatta dal Geom. Giusto Carlo Fossen alle seguenti condizioni e modalità.

**DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO 1**

Unità immobiliare adibita a magazzino in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via Roma n.19, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di **Monte Argentario** nel **foglio di mappa 13 particella 85 subalterno 2**, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale mq. 26,00, superficie catastale mq.36,00 rendita catastale euro 89,87.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terreno di un complesso immobiliare di cui fa parte, con accesso dal vano scale comune e si compone di un unico ambiente. La superficie utile calpestable è pari a Mq. 26.00. La superficie lorda commerciale è pari a Mq.38.00.

Lo stato di manutenzione del locale è normale.

Le unità immobiliari del lotto n.1 e n.2 sono poste in fabbricati adiacenti, ma non comunicanti fra loro

**Condizione giuridica dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: 39.900 (trentanovemilanovecento)**

**Offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571, secondo comma cpc:  
euro 29.925 (ventinovemilanovecentoventicinque)**

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro: euro 1.200 (milleduecento).

**LOTTO 2**

Unità immobiliare adibita a magazzino in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via Roma n. 27, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di **Monte Argentario** nel **foglio di mappa 13 particella 300 subalterno 13** categoria C/2, classe 4, consistenza catastale mq. 57,00, superficie catastale mq.74,00, rendita catastale euro 197,23.

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato, con accesso dal vano scale comune, e si compone di due ambienti adibiti a magazzino. La superficie utile calpestable è pari a Mq.57,00. La superficie lorda commerciale è pari a Mq.74,00.

Lo stato di manutenzione del locale è normale.

Le unità immobiliari del lotto n.1 e n.2 sono poste in fabbricati adiacenti, ma non comunicanti fra loro

**Condizione giuridica dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: 70.300 (settantamilatrecento)**

**Offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571, secondo comma cpc:  
euro 52.725 (cinquantaduemilasettecentoventicinque)**

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro: euro 2.000 (duemila)

**LOTTO 3**

Piccolo fabbricato accessorio destinato a magazzino in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via del Campone n.82, ubicato al piano terra, posto su unico livello e composto da un unico vano. E' parte del complesso immobiliare individuato con il lotto 4 e lotto 5 e distinto in Catasto Fabbricati del Comune di **Monte Argentario** nel **foglio di mappa 24 particella 324 subalterno 2**, categoria C/2, classe 8, consistenza catastale mq.10,00, superficie catastale mq.17,00, rendita catastale euro 65,07.

Il manufatto è ubicato nella corte ed è accessorio e pertinenza delle unità immobiliari di cui al lotto 4 e lotto 5.

La superficie utile calpestable è pari a Mq.10,00 circa. La superficie lorda commerciale è di Mq.17,20.

Lo stato di manutenzione del locale è normale.

**Condizione giuridica dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: 23.220 (ventitremiladuecentoventi)**

**Offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571, secondo comma cpc:**

# I . N . O . T . A . I

Studio Notarile Associato

## **euro 17.415 (diciassettemilaquattrocentoquindici)**

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro: euro 700 (settecento)

### **LOTTO 4**

Trattasi di una unità immobiliare posta su un unico livello ubicata al piano terra in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via del Campone, composta da magazzino, servizi igienici e antibagno ed è parte del complesso immobiliare individuato con il lotto 3 e lotto 5, ed è distinta in Catasto Fabbricati del Comune di **Monte Argentario** nel **foglio di mappa 24 particella 324 subalterno 1 e particella 331 subalterno 1 tra loro graffate**, categoria C/2, classe 6, consistenza catastale mq.113, superficie catastale mq.118, rendita catastale euro 536,91.

L'unità immobiliare adibita a magazzino è parte di un fabbricato al cui piano primo è posta un'unità immobiliare adibita ad abitazione. Il magazzino è dotato di due grandi aperture con affaccio su una corte esclusiva delimitata con cancello scorrevole dalla corte comune (Part.329). La superficie utile calpestabile è pari a Mq.104 circa. La superficie lorda del locale è pari a Mq.118circa. Lo stato di manutenzione del locale è normale.

**Condizione giuridica dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: 210.630 (duecentodiecimilaseicentotrenta)**

**Offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571, secondo comma cpc:**

**euro 157.972,50 (centocinquantesette milanovecentosettantadue virgola cinquanta)**

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro: euro 6.300 (seimilatrecento)

### **LOTTO 5**

Unità immobiliare posta su più livelli in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via del Campone che fa parte di un fabbricato al cui piano terra è posto il magazzino di cui al precedente lotto 4; l'unità immobiliare di cui trattasi è distinta in Catasto Fabbricati del Comune di **Monte Argentario** nel **foglio di mappa 24 particella 331 subalterno 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza catastale vani n.6,5, superficie catastale totale mq.151, rendita catastale euro 1.040,66.

L'abitazione è disposta su un unico livello con accesso dal vano scale condominiale. E' composta da un ingresso/disimpegno, un pranzo-soggiorno con piccolo balcone, due bagni, una cucina e n.3 camere. La soffitta risulta essere un unico vano con due altezze diverse (mt. media 1.50 e 2.20).

Lo stato di manutenzione è normale rispetto al periodo di realizzazione.

**Condizione giuridica dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: 338.105 (trecentotrentottomilacentocinque)**

**Offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571, secondo comma cpc:**

**euro 253.579 (duecentocinquantaquattremilacinquecentosettantanove)**

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro: euro 5.000 (cinquemila).

### **LOTTO 6**

Unità immobiliare in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via del Campone n.82 al piano terra adibita a magazzino e si compone di n.2 locali comunicanti fra loro e con accessi distinti all'esterno, di cui uno con accesso dalla corte esclusiva di proprietà distinta alla particella n. 379, e altro accesso dalla corte esterna di proprietà per la quota pari al 50% e la restante di proprietà di terzi, salvo altri aventi diritto. Detta unità fa parte di un complesso edilizio che è individuato al lotto 7, al lotto 8 ed al lotto 9.

L'unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati del Comune di **Monte Argentario** nel **foglio di mappa 24 particella 130 subalterno 1 e particella 379 tra loro graffate**, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale Mq.90, superficie catastale mq. 98, rendita catastale euro 427,63.

La superficie calpestabile utile complessiva del magazzino è pari a mq.90,00 circa, mentre la superficie lorda è pari a mq.98,50.

Lo stato di manutenzione dei locali è normale.

**Condizione giuridica dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: 175.822,50 (centosettantacinquemilaottocentoventidue virgola cinquanta)**

**Offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571, secondo comma cpc:**

**euro 131.867 (centotrentunomilaottocentosessantasette)**

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro: euro 5.000 (cinquemila)

### **LOTTO 7**

Unità immobiliare in Monte Argentario, Porto Santo Stefano, via del Campone n.82 posta su due livelli, piano primo e piano secondo comunicanti fra loro mediante scala interna; l'abitazione è collegata al piano terra mediante scala esterna di accesso dalla corte esclusiva distinta alla particella n.467 dalla quale si accede dalla corte che è di proprietà per la quota pari al 50%, con eredi Solari Primo, salvo altri aventi diritto, distinta alla particella n.465.

L'unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati del Comune di **Monte Argentario** nel **foglio di mappa 24 particella 130 su-**

# I . N . O . T . A . I

Studio Notarile Associato

**balterno 2**, categoria A/2, classe 3, consistenza catastale 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 152, rendita catastale euro 1.040,66.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è normale.

**Condizione giuridica dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: 300.465 (trecentomilaquattrocentosessantacinque)**

**Offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571, secondo comma cpc:**

**euro 225.349 (duecentoventicinquemilatrecentoquarantanove)**

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro: euro 5.000 (cinquemila)

## LOTTO 8

Piccolo manufatto adibito a ripostiglio in Monte Argentario Porto S. Stefano via del Campone posto sotto la scala di ingresso all'unità immobiliare di cui al precedente lotto 7 di cui è accessorio, in parte di proprietà dei condividenti ed in parte di sotto elencati altri intestatari.

Distinto in Catasto Fabbricati del Comune di **Monte Argentario** nel **foglio di mappa 24 particella 467** categoria C/2, classe 3, consistenza catastale mq.2, superficie catastale mq.5, rendita catastale 5,89 euro

L'annesso comprende la corte esclusiva che consente l'accesso al fabbricato, ha una superficie utile di Mq.2.00 circa ed una superficie lorda commerciale di Mq.2.50.

Lo stato di manutenzione del piccolo magazzino è normale.

**Condizione giuridica dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: 2.000 (duemila)**

**Offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571, secondo comma cpc:**

**euro 1.500 (millecinquecento)**

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro: euro 100 (cento)

## LOTTO 9

Appezamento di terreno in Monte Argentario Porto S. Stefano via del Campone snc che in realtà è un resede del fabbricato distinto alla particella 130 del foglio 24. Tale terreno è assimilabile ad un'area urbana o alla stessa corte del fabbricato.

Distinto in Catasto Terreni del Comune di **Monte Argentario** nel **foglio di mappa 24 particella 466**, qualità vigneto, classe 1, superficie mq.91.00, reddito dominicale euro 0,73 e reddito agrario di euro 0,73.

**Condizione giuridica dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: 9.100 (novemilacento)**

**Offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571, secondo comma cpc:**

**euro 6.825 (seimilaottocentoventicinque)**

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro: euro 300 (trecento)

## LOTTO 10

Appezamenti di terreno in Monte Argentario Porto S. Stefano, Località Poggio del Valle.

Detti terreni, in massima parte, risultano circondati da edifici.

Distinto in Catasto Terreni del Comune di **Monte Argentario** nel **foglio di mappa 14**

- **Particella 442** superficie Mq.38 R.a. 0,01€ R.d. 0,01 €
- **Particella 717** superficie Mq. 633 R.a. 0,16€ R.d. 0,16 €
- **Particella 720** superficie Mq.26 R.a. 0,01€ R.d. 0,01 €
- **Particella 722** superficie Mq.347 R.a. 0,09€ R.d. 0,09 €
- **Particella 723** superficie Mq.220 R.a. 0,16€ R.d. 0,10 €
- **Particella 726** superficie Mq.3 R.a. 0,01€ R.d. 0,01 €
- **Particella 729** superficie Mq.1.074 R.a. 0,28€ R.d. 0,28 €
- **Particella 730** superficie Mq.72 Ra. 0,02€ R.d. 0,02 €
- **Particella 731** superficie Mq.335 R.a. 0,09€ R.d. 0,09 €
- **Particella 733** superficie Mq.1.138 R.a. 0,47€ R.d. 0,35 €

La superficie complessiva dei terreni è pari a Mq.3.886,00 (tremilaottocentoottantasei).

**Condizione giuridica dell'immobile:** libero.

**Prezzo base: 38.860 (trentottomilaottocentosessanta)**

**Offerta minima di partecipazione, ai sensi dell'art. 571, secondo comma cpc:**

**euro 29.145 (ventinovemilacentoquarantacinque)**

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro: euro 1.200 (milleduecento)

# I . N . O . T . A . I

Studio Notarile Associato

## **Comparazione situazione urbanistico/edilizia – stato dei luoghi:**

Dalla relazione tecnica risulta che gli Immobili sono ubicati principalmente nell'abitato del Comune di Porto Santo Stefano. In particolare si può distinguere una parte individuata nel centro urbano in zona composta da abitazioni e negozi, zona commerciale, centro urbano edificato in massima parte negli anni 60' ed un'parte più distaccata in zona urbana ad indirizzo artigianale produttivo

In ogni caso gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto stimatore che deve essere consultata dall'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.

## **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO PER LE OFFERTE DEPOSITATE IN FORMA CARTACEA**

**Si avvisano espressamente gli interessati che, trattandosi di vendita pubblica, gli stessi non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.**

1) Le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, entro le 12:30 del quinto giorno 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 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 (Notaio Riccardo Menchetti)
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte (24 dicembre 2024).

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta e dunque, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro

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 in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice competente;
- una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
- 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;
- 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;
- 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. n. 23276-2006" 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;

# I . N . O . T . A . I

Studio Notarile Associato

- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) L'importo del prezzo di aggiudicazione, entro il termine indicato non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione stessa, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "proc. n. 23276-2006" 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;
- 6) 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;
- 7) La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva;
- 8) Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario potrà 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;
- 9) Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista delegato darà immediato avviso al Giudice 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.;
- 10) Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza fissata per l'esame delle offerte;
- 11) In caso di unica offerta se l'offerta è pari o superiore al 75% (settantacinque per cento) 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;
- 12) 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.;
- 13) Il termine di pagamento del prezzo sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa e, comunque, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione stessa;
- 14) 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;
- 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) Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito o, le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione ed in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 comma 2, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, secondo le direttive di cui all'ordinanza, fissando un prezzo base inferiore al 20% a quello di stima dopo il primo esperimento d'asta, ed un prezzo base ridotto del 15% rispetto al precedente per gli ulteriori eventuali esperimenti d'asta. La sequenza delineata dovrà ripetersi sino a quando il professionista non ritenga che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, renda la procedura infruttuosa, in tal caso rimetterà immediatamente gli atti al Giudice, riportando al Giudice l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 cc..

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

# I . N . O . T . A . I

Studio Notarile Associato

## PER LE OFFERTE DEPOSITATE CON MODALITÀ TELEMATICA

### 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)** 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.

### 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 (sessanta) 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\\_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.);
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice competente;
- 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 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.

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

# I . N . O . T . A . I

Studio Notarile Associato

## **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 <https://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 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 il termine indicato non superiore a 120 (centoventi) 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) salva l'applicazione dell'art. 41 T.U.B..

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.

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

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.

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 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 ne-

# I . N . O . T . A . I

Studio Notarile Associato

cessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni 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 a spese della procedura ai sensi dell'art. 560, terzo comma c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della disposizione di cui all'art. 40, sesto comma, della L. n. 47/1985 come integrata e modificata dalla disposizione di cui all'art. 46 del D.P.R. 06 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.

## **PUBBLICITÀ LEGALE E COMMERCIALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della data per la deliberazione sulle offerte come sopra fissata, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- inserimento unitamente all'ordinanza di vendita ed a copia della relazione del c.t.u. con i relativi allegati sul sito [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it)

Ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita senza incanto e per ogni altro chiarimento:

– Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (primo piano stanza 6) del Tribunale di Grosseto, piazza Fabbrini n. 24, tel. 0564.419240;

– Professionista Delegato: Dott. Riccardo Menchetti con studio in Grosseto, p.za Caduti sul Lavoro 1 - 0564/20617  
mail: [iolanda.r@i-notai.it](mailto:iolanda.r@i-notai.it); PEC: [riccardo.menchetti@pec.notariato.it](mailto:riccardo.menchetti@pec.notariato.it)

– Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>;

– Astalegale.net S.p.A.: tel. 075/5005080 (lun.-ven. 9,00/13,00 14,00/17,00); posta elettronica: [info@astalegale.net](mailto:info@astalegale.net);

Sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

**Grosseto, 30 ottobre 2024**

Riccardo Menchetti

