



Tribunale Ordinario di Grosseto
Contenzioso

N. R.G. 23276/2006

Il Giudice Onorario Marina Massi,

vista la sentenza depositata in data 29/03/2023 e dato atto che gli immobili oggetto del giudizio di divisione sono indivisibili, come risulta dalla Ctù a firma del Geom. Carlo Fossen depositata in data 28/01/2019 e che nessuno dei condividenti ne ha chiesto l'assegnazione;

ritenuto opportuno, per esigenze di speditezza processuale, delegare il compimento delle operazioni di vendita e di riparto del ricavato ad un professionista ex art. 591 bis c.p.c.;

ORDINA

La vendita degli immobili oggetto della disciolta comunione, costituiti da 10 lotti, meglio identificati nella relazione di stima a firma del Geom. Carlo Fossen e agli atti di questo fascicolo processuale, al prezzo base indicato per ciascun lotto nella suddetta perizia e nella relazione di aggiornamento dei prezzi a firma del Notaio Menchetti, nello stato di fatto e di diritto in cui ciascun immobile si trova e determina l'offerta minima nella misura del 75% del suddetto prezzo base;
Visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DELEGA

Il compimento delle operazioni di vendita al Notaio Riccardo Menchetti, con studio in Grosseto Piazza Caduti sul lavoro n. 1;

DELEGA

Al professionista già nominato il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare costituito da 10 lotti come descritto in atti e degli adempimenti successivi alla vendita, (predisposizione del decreto di trasferimento e bozza di progetto di distribuzione tra i condividenti), nonché il compimento delle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 cpc;

ASSEGNA

al professionista nominato termine di 18 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa;

NOMINA

gestore della vendita telematica la Società: - ASTALEGALE.NET S.P.A. che vi provvederà a mezzo del suo portale www.spazioaste.it indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato - non appena ricevuta la comunicazione del presente

provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";

DISPONE

- che la vendita abbia luogo senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015),
- che la vendita sia tenuta dal Professionista Delegato nei giorni di Martedì o Mercoledì previa verifica, a cura dello stesso, della disponibilità della Sala Aste messa a disposizione dal Tribunale di Grosseto e relativa prenotazione nella fascia oraria disponibile mediante l'applicativo disponibile sul sito internet del Tribunale,
- che le offerte con le relative cauzioni siano depositate entro e non oltre le ore 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 con le modalità sotto indicate rispettivamente per l'offerta cartacea e per l'offerta telematica;

INDIVIDUA

i beni da porre in vendita quanto ai 10 lotti come descritto dall'esperto stimatore;

DETERMINA

ai sensi dell'art. 568 cpc, il prezzo base del compendio nel seguente modo: come stabilito dall'esperto stimatore per il primo avviso di vendita; determina l'offerta minima in misura inferiore di $\frac{1}{4}$ del prezzo base, stabilendo che sia espressamente indicata in termini numerici e non in percentuale; in caso di esito negativo della vendita, il prezzo base della vendita successiva sarà diminuito di $\frac{1}{4}$ e così per ogni successivo esperimento;

AUTORIZZA

il professionista delegato ad aprire, previo espressa autorizzazione rilasciata dal direttore amministrativo del Tribunale di Grosseto, un conto corrente intestato alla procedura e vincolato al mandato di pagamento emesso dal Tribunale a seguito di autorizzazione del Giudice, con delega al professionista per il compimento delle operazioni, presso uno degli istituti di credito convenzionati con il tribunale.

AVVISA

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;

DISPONE

Che le parti in solido, provvedano a costituire un fondo spese di € 500,00 per ogni lotto posto in vendita quale contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, da corrispondere al delegato 60 giorni prima della data fissata per la vendita;

DISPONE

che, in caso di mancato versamento nel termine stabilito senza giustificato motivo, il Professionista Delegato provvederà a rimettere senza indugio al Giudice il fascicolo per gli opportuni provvedimenti;

AVVERTE

che il comportamento omissivo in punto di versamento delle sopraindicate somme nel termine assegnato dal Giudice sarà valutato ai fini della dichiarazione di inammissibilità del giudizio di divisione per sopravvenuta carenza di interesse ad agire;

DISPONE

che il professionista delegato osservi le seguenti indicazioni:

1. il delegato ha termine 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;
2. l'udienza per l'esame delle offerte si terrà presso il Tribunale di Grosseto nell'aula che sarà messa a disposizione per tali incombenzi;
3. il delegato dovrà indicare nell'avviso di vendita il luogo, la data e l'ora fissata per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte;
4. in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla data di comunicazione della presente ordinanza, il fascicolo sarà rimesso a questo Giudice, con una relazione scritta che illustri, in maniera analitica, lo svolgimento della vendita ed il suo esito nonché il numero e la misura dei ribassi effettuati;
5. a norma dell'art. 490 c.p.c., il Giudice dispone l'effettuazione delle seguenti formalità pubblicitarie:
 1. a spese delle parti in solido, un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
 2. l'avviso dovrà essere altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita, a cura delle parti che hanno chiesto la vendita o di altro autorizzato, ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.;
 3. sempre a spese delle parti, l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, copia della relazione del c.t.u., dovranno essere inseriti almeno 45 giorni prima e fino al giorno fissato per la vendita, sul sito www.astalegale.net (copia della documentazione verrà inviata ad uno dei seguenti recapiti: fax 075 5058473; e-mail: procedure.grosseto@astalegale.net; posta: astalegale.net s.p.a., strada Tiberina Nord snc, 06134 Perugia), nonché sul sito www.tribunale.grosseto.giustizia.it;
 4. copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata ai comproprietari;
 5. il Giudice autorizza, inoltre, la più diligente delle parti, a dare pubblicità della presente, ove lo ritenga opportuno, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima

del termine per la presentazione delle offerte, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale.

PER LE OFFERTE DEPOSITATE IN FORMA CARTACEA

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 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.

2. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- 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 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 "RG 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.

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 "RG 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;

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.;

8. Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza fissata per l'esame delle offerte;

9. In caso di unica offerta se l'offerta è 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;

10. 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.;

11. 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;

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;

12. 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;

13. 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 alla presente 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 G.I., riportando al G.I. l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 cc.;

14. 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.

15.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.

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

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 SVOLGERÀ CON MODALITÀ 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 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 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 a 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

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.

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 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.

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 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 del gestore della vendita (www.spazioaste.it; www.astetelematiche.it o www.fallcoaste.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'80% 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.

ULTERIORI ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA VENDITA

1. Il professionista delegato predisporrà bozza del decreto di trasferimento, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, trasmettendo senza indugio al Giudice il fascicolo.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile, anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati: 1. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 l. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il custode giudiziario richiederà; 2. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

2. Il professionista delegato espletterà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché le formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice, ad ogni altro incumbente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento. depositare in cancelleria copia della documentazione attestante gli adempimenti compiuti.

3. Il professionista delegato formerà il progetto di distribuzione secondo le seguenti indicazioni, all'esito dell'avvenuta attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'articolo 560 c.p.c:

1. provvederà a richiedere tempestivamente e comunque entro 7 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, che dovrà essere presentata entro giorni 30 dalla richiesta.

2. chiederà, nel termine di 7 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al Giudice.
 3. entro 30 giorni dalla liquidazione da parte del Giudice dei compensi del custode;
 4. richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto e quindi:
 5. provvederà a predisporre il piano di riparto tra le parti del ricavato della vendita in base alle quote di spettanza ed a comunicarlo alle parti, rimettendo senza indugio gli atti al giudice per i definitivi adempimenti ;
- deposito in cancelleria di copia del verbale di udienza, del rendiconto di tutte le operazioni svolte, compresi i pagamenti effettuati;
- il professionista delegato è tenuto a provvedere a tutte le operazioni di vendita senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Unità immobiliare adibita a magazzino, ubicata al piano terra in via Roma n.19, distinta in

catasto fabbricati al

foglio 13 particella 85 subalterno 2, categoria C/, classe 4, consistenza catastale mq.26,00, superficie catastale mq.36,000 rendita catastale 89,87 euro.

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 calpestabile è pari a Mq.26.00. La superficie lorda commerciale è pari a

Mq.38.00.

Lo stato di manutenzione del locale è normale.

Valore: Euro 39.900.

LOTTO 2

Unità immobiliare adibita a magazzino, ubicata al piano seminterrato in via Roma n.27, di -

stinta in catasto fabbricati al

foglio 13 particella 300 subalterno 13, categoria C/2, classe 4, consistenza catastale mq.57,00, SUPERFICIE CATASTALE MQ.74,00, rendita catastale 197,23 euro.

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 calpestabile 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.

Valore: Euro 70.300.

LOTTO 3

Piccolo fabbricato accessorio destinato a magazzino in via del Campone n.82, ubicato al

piano terra, posto su unico livello e composto da un unico vano che è parte del complesso

immobiliare individuato con il lotto 4 e lotto 5, ed è distinto in catasto fabbricati **foglio 24 particella 324 subalterno 2**, categoria C/2, classe 8, consistenza catastale mq.10,00, superficie catastale mq.17,00, rendita catastale 65,07 euro.

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

Lo stato di manutenzione del locale è normale.

Valore: Euro 23.220.

LOTTO 4

Trattasi di una unità immobiliare posta su un unico livello ubicata al piano terra in via del

Campone, composta da magazzino, servizi igienici e antibagno, che è parte del complesso

immobiliare individuato con il lotto 3 e lotto 5, ed è distinta in catasto fabbricati

foglio 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 536,91 euro.

L'unità immobiliare adibita a magazzino è parte di un fabbricato al cui piano primo è posta

una 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.

Valore: Euro 210.630.

LOTTO 5

Unità immobiliare posta su più livelli in 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

foglio 24 particella 331 subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza catastale vani

n.6,5, superficie catastale totale mq.151, rendita catastale 1.040,66 euro.

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.

Valore: Euro 338.105.

LOTTO 6

Unità immobiliare in 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 ~~_____~~

eredi,

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

foglio 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 427,63 euro.

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.

Valore: Euro 175.822,50.

LOTTO 7

Unità immobiliare in 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

, salvo altri aventi diritto, distinta al la particella n.465.

L'unità immobiliare è distinta in catasto fabbricati

foglio 24 particella 130 subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza catastale 6,5

vani, superficie catastale totale mq. 153, rendita catastale 1.040,66 euro.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è normale.

Valore: Euro 300.465.

LOTTO 8

Piccolo manufatto, adibito a ripostiglio e posto sotto la scala di ingresso all'unità immobiliare

di cui al precedente lotto 7 di cui è accessorio, in parte di proprietà dei dividendi ed in

parte di sotto elencati altri intestatari.

Distinto in catasto fabbricati

Foglio 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.

Valore: Euro 2.000.

LOTTO 9

Appezzamento di terreno che in realtà è un resede del fabbricato distinto alla particella

130 del foglio 24. Tale terreno è assimilabile ad un'area urbana od alla stessa corte del

fabbricato.

Censito al catasto terreni

foglio 24 particella 466, qualità vigneto, classe 1, superficie mq.91.00, reddito dominicale

euro 0,73 e reddito agrario di euro 0,73.

Valore: Euro 9.100.

LOTTO 10

Appezzamenti di terreno in Porto S. Stefano, Località Poggio del Valle.

Detti terreni, in massima parte, risultano circondati da edifici la cui destinazione è riportata

in maniera puntuale nel certificato rilasciato dal Comune di Monte Argentario

Censiti al catasto terreni nel **foglio 14** con le seguenti particelle

- 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).

Valore: Euro 38.860.

Il tutto come meglio precisato e descritto nella relazione peritale in atti.

Grosseto, 29/03/2023

Il Giudice Onorario
Marina Massi