

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA 267/09 R.G.E.I.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI**

---

La sottoscritta Dott.ssa Maria Antonietta Rossi, nominata Custode Giudiziale Delegato alla Vendita nell'esecuzione immobiliare n. 267/09 R.G.E.I., ritenuta l'opportunità di procedere mediante asta telematica in modalità sincrona mista, con deposito di offerte telematiche ovvero cartacee e con svolgimento della gara senza senza incanto attraverso rilanci formulati, nella medesima unità di tempo, rispettivamente sia in via telematica sia comparando innanzi al Professionista Delegato alla Vendita;

**FISSA**  
**la vendita SENZA INCANTO**

per il giorno **09/04/2025 alle ore 8:30**. Si precisa che l'apertura delle buste avverrà come segue:

- Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione cartacea presso il Tribunale di Grosseto, **alle ore 8:30** in Aula appositamente dedicata, dinanzi alla sottoscritta Professionista Delegata alla Vendita.
- Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione telematica mediante il collegamento web al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp> **all'orario fissato per la vendita.**

**FISSA**  
**il termine per il DEPOSITO DELLE OFFERTE**

per il giorno **04/04/2025 ore 12:30**

ossia entro e non oltre il 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).

**DETERMINA**  
**il compendio immobiliare così descritto:**

**Lotto U**

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su terreni edificabili con fabbricati residenziali in corso di costruzione siti in Sorano - Fraz. Elmo per complessivi mq. 7.803, oltre a porzioni di terreni destinati alle opere di urbanizzazione. Identificato al Catasto Terreni del Comune di Sorano al foglio n 82 part 151, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293 e 294 Confina con Strada Vicinale di Casa Burlandi; S.P. 34; S.P. 22;

salvo altri.

Costruito in virtù di licenza edilizia n 93/2006, 94/2006, 104/2006, 108/2007, 123/2007, 128/2007, 148/2008, 149/2008, 150/2008.

Formalità pregiudizievoli La Convenzione Edilizia "Elmo-Centro" risulta scaduta; sarà necessaria una nuova stipula fra il Comune di Sorano e il futuro aggiudicatario per completare le opere. Sugli Immobili gravano spese anticipate dal Comune di Sorano per un importo complessivo pari a circa € 40.000,00.

Stato di occupazione libero

Descrizione dell'immobile dato in pignoramento

Intera piena proprietà di TERRENI EDIFICABILI (ex Lottizzazione Elmo-Centro) con FABBRICATI residenziali in corso di costruzione oltre a porzioni di terreni destinati alle opere di urbanizzazione, siti in Frazione Elmo nel Comune di Sorano (GR). La Lottizzazione comprende n. 23 TERRENI su cui sorgono n. 11 FABBRICATI distinti non ancora accatastati e in corso di costruzione, destinati a villini residenziali su cui insistono complessivamente n. 15 UNITÀ ABITATIVE distribuite fra piano terra e piano primo, oltre a porzioni di aree destinate a opere di urbanizzazione primaria quali viabilità, parcheggi pubblici e aree a verde pubblico. I fabbricati e gli appartamenti che vi insistono risultano in diversi stati di avanzamento dei lavori, dallo stato "grezzo" fino allo stato avanzato. Le unità abitative presentano superficie calpestabile variabile da mq. 40 a mq. 80 e sono costituiti da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, uno o due camere da letto, uno o due locali igienico-sanitario, ripostiglio/locale tecnico, corredati da portico al piano terra e/o terrazze al piano primo.

L'area è stata interessata da un evento franoso nell'anno 2009 e attualmente risulta in stato di abbandono e ricoperto da folta vegetazione. E' necessaria la pulizia dell'area per renderla accessibile a mezzi e macchinari di cantiere. La Convenzione Edilizia "Elmo-Centro" risulta scaduta e sarà necessario presentare e quindi ottenere nuovo titolo abilitativo per l'ultimazione delle opere; al fine di ottenere il nuovo titolo edilizio si dovrà tener conto delle richieste trasmesse dal Genio Civile della Regione Toscana per la verifica sismica degli elementi strutturali dei fabbricati in corso di costruzione.

Costituiscono pertinenze esclusive di ciascuna unità abitativa tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO U - PREZZO BASE: €. 75.168,90. OFFERTA MINIMA PARTECIPAZIONE €. 56.376,67. Aumento in caso di gara €. 3.500,00. Valore ribassato del 41,04% dal prezzo di stima di €. 127.500,00, ma ribassato del 58,24% dal primo prezzo di vendita di €. 180.000,00.**

Coloro che intendono partecipare alla vendita senza incanto dovranno attenersi alle seguenti modalità:

## **1) IN CASO DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON 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\\_utent\\_e\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utent_e_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 P.iva, il n.ro 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.);
- 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 o 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: "Maria Antonietta Rossi e Data Asta". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

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

## **2) IN CASO DI PARTECIPAZIONE VENDITA MODALITA' TRADIZIONALE**

Le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata alla Cancelleria del Tribunale di Grosseto stanza 204, entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. All'esterno della busta devono essere annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla Vendita Dott.ssa Maria Antonietta Rossi e la data della udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Nessun'altra indicazione (né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta. L'offerta, con marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto al quale 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;
2. una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
3. una visura camerale nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica nonché fotocopia del documento di identità del legale rappresentante;
4. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato per ciascun lotto;
6. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, salvo quanto specificato successivamente;
7. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
8. Dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti;
9. 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.

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. N. 267/09" 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'articolo 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 nell'offerta, come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.

### **3) APERTURA DELLE BUSTE ED ESAME DELLE OFFERTE**

Nel giorno fissato per la vendita senza incanto il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste presentate con entrambe le modalità e all'esame delle offerte:

1. 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.
2. Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o

superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

3. 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.).
4. 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.

La gara avrà inizio dopo che il Delegato alla Vendita avrà appurato la validità delle offerte presentate.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

#### **4) GARA TELEMATICA**

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, che avverrà alla presenza fisica e/o telematica degli offerenti, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Si avvisa che in assenza degli offerenti non potrà essere validata l'offerta presentata e pertanto non potranno partecipare alla vendita.

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

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.

## **5) CONDIZIONI DI VENDITA**

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 ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode a seguito di espressa richiesta dell'aggiudicatario che dovrà sostenere le eventuali spese ed onorari dei professionisti relativamente alla liberazione. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

## **6) PAGAMENTO SALDO-PREZZO ED ONERI TRIBUTARI**

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). 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.

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 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 legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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 partecipazione presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Per queste, nonché per ulteriori informazioni, rivolgersi:

- alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari c/o il Tribunale di Grosseto (primo piano), P.zza Fabbrini n. 24, Tel. 0564/419240;
- al Professionista Delegato, Dott.ssa Maria Antonietta Rossi , Tel. 0564/415119;
- all'assistenza tecnica gare telematiche di Astalegale.net per il supporto alla registrazione al portale e alla presentazione della domanda di partecipazione al numero 02 800 300 21 (lun-ven. 8.30/13.00 - 14.00/18.30) festivi esclusi , Posta elettronica: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

Grosseto, 10/12/2024

**Il Professionista Delegato**

Dott.ssa Maria Antonietta Rossi  
(documento firmato digitalmente)