



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
Modalità telematica sincrona mista

Il giorno **07/05/2025** a cura del Custode e Professionista Delegato Avv. Pierfrancesco Rechichi, si procederà, alla vendita senza incanto del bene immobile pignorato sotto descritto, relativo alla esecuzione immobiliare n. 13/2019 R.G.E.I. nello stato di fatto e di diritto in cui trovarsi e come meglio descritto nella relazione di stima del C.T.U.

La vendita avverrà con modalità telematica sincrona mista. Le buste cartacee saranno aperte alle **ore 8:30** all'udienza fissata per l'esame delle offerte e la eventuale gara sarà tenuta alle ore **10,00** presso la sala aste messa disposizione del Tribunale di Grosseto.

Lotto unico:

Lotto costituito dalla piena proprietà di: ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE in Massa Marittima in via Gaetano Badii n° 15 piano T-1-2-3 - Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 5 cat. A/4 classe 3 consistenza 6,5 vani superficie catastale 123 mq rendita €. 402,84. MAGAZZINO in Massa Marittima in via Popolonia SNC piano T- Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 4 cat. C/2 classe 9 consistenza 31 mq superficie catastale 37 mq rendita €. 120,08. Classe energetica G.

L'unità immobiliare è nella disponibilità del debitore e dunque da considerarsi libera. Gli elaborati peritali saranno disponibili per la consultazione, unitamente alla presente ordinanza, sul sito internet (<https://www.fallcoaste.it>).

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo 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 in 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 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 o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento saranno cancellate cura del custode e a spese e della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese della procedura ai sensi art. 560, terzo comma,c.p.c.. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto sin qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. **Il prezzo base del compendio pignorato è stabilito in € 42.169,75 (quarantaduemilacentosessantannove/75) per il Lotto unico come da valore di perizia ridotto del 20% + 15% + 15% + 15% + 15% + 15%. L'offerta minima pari al 75% del prezzo base ridotto del 20% + 15% + 15% + 15% + 15% + 15% è di € 31.627,32 (trentunomilaseicentoventisette/32).**

OFFERTE DEPOSITATE IN FORMA CARTACEA:

Coloro che vorranno formulare l'offerta con modalità cartacea, partecipano comparendo personalmente innanzi al professionista delegato; per le modalità di presentazione della busta contenente l'offerta dovranno seguire quanto stabilito nell'ordinanza di vendita a cui si rimanda, e di seguito riepilogato:

le offerte di acquisto con marca da bollo da euro 16,00, e con relativa cauzione dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 12,30 del quinto giorno precedente la data della vendita (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 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'art. 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 apposto 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 presso il Tribunale di Grosseto, piazza Fabbrini 34 nell'aula messa a disposizione per tali incumbenti.

L'offerta dovrà contenere:

- 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;
- 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 d'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 dall'aggiudicazione salvo quanto indicato successivamente;

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, nonché della presente ordinanza di vendita
- Dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alla normativa vigente

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 un'offerta unica 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

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. N." seguito dal n° della procedura, per un importo pari al 10% (dieci per cento) 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. Tale offerta, presentata per la vendita senza incanto, è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Essa non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena la facoltà del Giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita anche in caso di unico offerente. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene dovrà presentarsi all'udienza sopra indicata, in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minor importo. L'importo degli oneri tributari, in via provvisoria e salvo conguaglio sarà indicato all'aggiudicatario dopo il versamento del saldo del prezzo e questi dovranno essere versati entro il termine di 60 gg dalla loro comunicazione.

L'importo del prezzo di aggiudicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa, dedotta la prestata cauzione dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. Esecutiva 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. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o l'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari; la cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo concesso ai sensi del TU 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Legislativo 01/09/1993, 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 prezzo di aggiudicazione e fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, interessi e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità 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 cpc.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza fissata per l'esame delle offerte: 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 art. 588 e seguenti cpc. Se vi sono più offerte valide il professionista invita, in ogni caso, gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra stabilito nell'ipotesi di più offerenti e precisamente a euro **€ 3.000,00 (tremila/00)**. 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 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 cpc, si applica il 573 cpc. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà indicato nell'offerta in busta chiusa e comunque entro i 120 giorni dall'aggiudicazione stessa. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un 1/5 a quello di aggiudicazione.

La partecipazione presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima.

OFFERTE DEPOSITATE CON MODALITÀ TELEMATICA:

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMTICHE

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://pstgiustizia.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_teleomatica_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 Iva, il numero di iscrizione 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 e 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 e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità e 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'articolo 179 c.c.);

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

-Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare;

-Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

-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 indicata 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 euro 16,00 di corredo alla domanda di partecipazione dovrà essere anch'essa allegata alla busta telematica.

Offerte

L'offerta non è efficace se perviene entro 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.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 articolo 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 miglior 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 uguale forma 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 a garanzia di mutuo concesso ai sensi del TU 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Legislativo 01/09/1993, 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 prezzo di aggiudicazione e fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, interessi e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità 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 della 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'articolo 63, secondo comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio Iva (se dovuta),

imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi 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, carico della procedura.

Il Giudice delle Esecuzioni **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.

Per ulteriori informazioni rivolgersi a:

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (primo piano) c/o Tribunale di Grosseto P.zza Albegna n. 24, tel: 0564/419240;

Professionista Delegato Avv. Pierfrancesco Rechichi tel: 0564/416126

ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L., numero 0444 346211 o per posta elettronica a aste@fallco.it

Grosseto, 19/02/2025

Il Custode Delegato
Avv. Pierfrancesco Rechichi