

TRIBUNALE di GROSSETO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Modalità telematica sincrona mista

Procedura esecutiva R.G.E.I. 191 / 2017

La sottoscritta Avv. Monica Dominici, professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cristina Nicolò, ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 22.03.2023, nel procedimento esecutivo in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 settembre 2024 alle ore 09 : 00**, presso il Tribunale di Grosseto, Piazza Fabbrini n.24, dinanzi a sé, nell'aula pubblica messa a disposizione, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega, nonché in base all'art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 del seguente bene immobile :

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sull'immobile sito in località Piatto Lavato, frazione di Buriano, comune di Castiglione della Pescaia (GR), costituito da resede recintato di circa 1640 mq dove è collocato un fabbricato principale formato da un appartamento al piano primo di circa 108,00 mq utili e magazzini al piano terreno per circa 94,56 mq utili, un fabbricato ad uso magazzino in corpo staccato di circa 15,94 mq utili, ed una tettoia in legno ad uso rimessa auto di circa 50,32 mq. Compendio corredato da un ulteriore terreno agricolo di circa ha 8, are 19 e ca 20, con pozzo irriguo, posto in adiacenza alla proprietà e direttamente raggiungibile dalla strada di Piatto Lavato.

L'immobile principale risulta far parte degli edifici A3 di impianto storico di interesse storico documentario di cui al Titolo VII, part II, art 26, del Regolamento Urbanistico del comune di Castiglione della Pescaia.

Al **piano primo** è collocata l'unità immobiliare residenziale, raggiungibile tramite scala esterna dotata di pianerottolo di sbarco coperto. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nel soggiorno-pranzo, un locale di circa 22,33 mq, con altezza di circa 3,00 ml, dotato di finestra lato sud. Sulla parete lato est è collocata la porta di accesso al locale cucina, un ambiente di circa 12,67 mq, dotato di finestra a doppia anta in legno.

Sulla parete nord del locale soggiorno, in posizione opposta all'ingresso, è collocato l'accesso al disimpegno della zona notte. Il lungo corridoio di circa 9,06 mq disimpegna:

- un ampio bagno di circa 5,99 mq dotato di finestra ad anta singola lato nord;
- una stanza ripostiglio stirovia di circa 11,14 mq, dotata di finestra a doppia anta lato nord;
- una camera destinata a studio di circa 13,32 mq, dotata di finestra a doppia anta lato nord;
- un bagno, sul lato ovest, di circa 4,83 mq, dotato di finestra ad anta singola;
- una camera matrimoniale di circa 17,02 mq con finestra a doppia anta sulla parete sud;
- una camera di circa 11,64 mq con affaccio sul lato ovest, destinata a studio;



Il **piano terra** è interamente adibito a magazzini necessari alla conduzione dell'ex azienda agricola.

Sul lato est è collocata una porta in legno per l'accesso al locale di trasformazione dei prodotti agricoli di circa 15,99 mq, oggi adibito a cucina, dotato di una piccola finestra sul fronte sud; da questo locale, tramite un'apertura sulla parete nord, si accede ad un secondo magazzino di circa 30,53 mq con altezza interna di circa 2,83 ml, dotato di due finestre ad anta singola sulla parete lato nord e una porta sul fronte est, sulla parete nord è collocata una stufa a legna per riscaldare la stanza. All'interno del magazzino è presente un piccolo servizio igienico di circa 3,76 mq privo di finestra.

Sulla parete lato ovest oltre al bagno è presente un piccolo disimpegno dove è collocata la porta di accesso ad un ulteriore magazzino di circa 28,26 mq, accessibile anche direttamente dall'esterno, tramite un portone in ferro a doppia anta tinteggiato in verde. Questo ampio locale è dotato di finestra ad anta singola sui lati nord e sud; sul fronte sud un portone in ferro verniciato in verde scuro conduce ad un ulteriore locale magazzino-deposito attrezzi, di circa 16,02 mq;

Sul **lato ovest della corte** è collocato un piccolo fabbricato in muratura ad un solo piano. Internamente il fabbricato è suddiviso in 4 magazzini di varia metratura per un totale di circa 15,94 mq di superficie utile, con altezza media di 2,30 ml, tutti indipendenti e accessibili tramite porta esterna in ferro.

Sul **fronte sud della corte** è collocato un ulteriore fabbricato utilizzato come rimessaggio auto e realizzato con struttura in travi e pilastri di legno, rivestito con tavole disposte in orizzontale e lasciato aperto sul fronte sud. Il fabbricato risulta in precarie condizioni statiche.

Sull'**angolo sud-ovest** è presente un piano di cemento dove è stata posizionata una rete metallica e realizzato un piccolo canile.

L'appezzamento di terreno con giacitura pianeggiante è collocato in aderenza al resede di proprietà dell'abitazione e risulta accessibile direttamente dalla strada di piatto lavato attraverso un accesso carrabile che conduce al cancello in ferro dell'ex azienda agricola.

Dati catastali

Il Compendio è descritto al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia:

- foglio 52, particella 98, sub. 2, località Piatto Lavato, piano 1, cat. A/4, classe 2, vani 7, sup.cat. 134 mq, rendita 325,37 euro, e particella 1370, sub 44 cat. C/6, classe 11, 18 mq;
- foglio 52, particella 98, sub 3, località Piatto lavato, piano 1, cat. D/10, rendita 495 euro e foglio 52, graffate alla particella 98, ente urbano, bene comune non censibile superficie 1640 mq;
- foglio 52, particella 63, diviso in due porzioni, porz. A seminativo ha 7, are 19, ca 20 reddito d. 482,87, r. agrario 408,58 e porzione B orto ha 1, are 0, ca 0 reddito d. 167,85, r.agrario 100,71.

Confini:

La particella 98, foglio 52 individua il resede dei fabbricati, costituito da una ampia corte (bene comune non censibile) sulla quale sono collocati i fabbricati riportati in perizia e individuati con vari subalterni. I fabbricati sono tutti confinanti con la predetta corte.



La particella che individua **Pintero resede** con sopra i vari fabbricati confina con:

-A nord, a sud ed ovest con la particella 63, foglio 52

-ad Est con la strada del piatto lavato, porzione censita al foglio 52, particella 54.

Il **terreno censito catastalmente al foglio 52, particella 63**, descritto nella perizia di stima diviso in due porzioni, A (seminativo) e B (orto), allo stato attuale, per variazione effettuata da terzi, successivamente al deposito della detta perizia, risulta catastalmente unica porzione a seminativo.

Si precisa che il terreno confina con:

-ad Est con la strada del piatto lavato, porzione censita al foglio 52, particella 54 e in parte con la particella 98, foglio 52, a nord con la particella 113 - 115 e 116 del foglio 52, a sud con la particella 64 - 65 e 76 del foglio 52, a ovest con la particella 19 – 78 del foglio 52;

Dati urbanistici

Costruito in virtù di Concessione edilizia di cui alla pratica edilizia n. 6220 del 08/03/1997 e succ. varianti.

Dia per la realizzazione di un tenda esterna p.e. 2010/23 del 25/01/2010.

Concessione n 1556 su particella di terreno 63 derivazione acqua ad uso irriguo (preferenziale) per L.S. 13.00 (6145/2010) con portata pari a 13 lt/s valida fino al 22/05/2023.

Gli atti autorizzativi risultano conformi allo stato attuale dell'immobile.

Si evidenzia che sulla planimetria concessionata è riportato il basamento in cemento del canile ma non la rete metallica di delimitazione.

L'abitabilità non risulta presente per la pratica di ristrutturazione e ampliamento eseguita.

Stato di occupazione: libero

Formalità: nessuna.

Detto bene è meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto estimatore e sua integrazione 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 sul bene.**

In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla Relazione Impianti depositata agli atti della procedura.

- **PREZZO BASE**: € 305.388,00 (trecentocinquemilatrecentoottantotto/00), prezzo ribassato;
- **OFFERTA MINIMA** di partecipazione ai sensi dell'art. 571 2° comma c.p.c.: € 229.041,00 (duecentoventinovemilaquarantuno euro), pari al 75% del prezzo base;
- l'eventuale **OFFERTA IN AUMENTO** non potrà essere inferiore ad € 15.270,00 (quindicimiladuecentosettanta/00);
- **IMPORTO CAUZIONE**: 10% del prezzo offerto;

Si avvisano 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.



DISPOSIZIONI GENERALI

La vendita del bene viene fatta 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 presente 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, inconoscibili e comunque non evidenziati nelle perizie depositate nel fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a partecipare all'asta per l'acquisto dell'immobile pignorato; La vendita ha luogo senza incanto con **modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. giustizia 2015) precisando che possono essere depositate offerte con modalità telematica o con modalità cartacea e coloro che vorranno partecipare dovranno attenersi alle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, a cui si rimanda, e qui di seguito in sintesi elencate;

Le buste cartacee pervenute saranno aperte alle ore 8:30 alla presenza degli offerenti;

L'eventuale gara sarà tenuta **alle ore 09:00**;

Condizioni di vendita senza incanto

per le offerte presentate in modalità cartacea

modalità e termini di presentazione

Le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, **entro e non oltre le 12:30 del quinto giorno precedente la data della vendita** (rispettivamente entro il giovedì precedente per le aste fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le aste 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'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; 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. All'interno della busta dovrà essere inserito l'assegno circolare corrispondente alla causazione versata;

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 / certificato camerale CCIAA aggiornato (a non più di 10 giorni) da cui risulti la costituzione della stessa 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;
- L'indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che, in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni (centoventi) a far data dalla aggiudicazione, con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e della relazione impianti, 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. esecutiva 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 dovrà essere sottoscritta dall'offerente.

Svolgimento della vendita - Aggiudicazione - Pagamento saldo prezzo ed oneri per il trasferimento dell'immobile

- 1) L'offerta presentata 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.
- 2) L'importo degli oneri tributari, in via provvisoria e salvo conguaglio, sarà indicato all'aggiudicatario dopo il versamento del saldo prezzo, e dovranno essere versati entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla loro comunicazione.
- 3) L'importo del prezzo di aggiudicazione, **entro il termine indicato dall'offerente, e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere versato a mezzo 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.

- 4) All'esito della gara, all'offerente che non risulterà aggiudicatario, verrà restituito l'assegno circolare depositato a titolo di cauzione. L'eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari;
- 5) La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva.
- 6) 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 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'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;
- 7) se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista delegato darà immediato avviso al Giudice dell'Esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e, quindi, disporrà un nuovo incanto ex art. 587 c.p.c.;
- 8) 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.;
- 9) se vi sono più offerte, il professionista delegato 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. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione 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 l'art. 573 c.p.c.**;
- 10) 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;
- 11) 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) ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15/10/2015 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 relative spese vive effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volturazione catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti;

13) 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 c.p.c.;

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.



Per le offerte presentate con modalità telematica

1) Termine per la 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 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)** 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.

2) Apertura delle buste e gara telematica

L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno ed orario stabiliti dal Professionista Delegato alla vendita.

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".

3) Durata della gara

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine dell'apertura delle buste telematiche, 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 una offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

4) Sintesi e 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 dell'utente dell'Offerente alla Vendita Telematica



https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

Alla domanda dovranno 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 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 del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicate anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l’immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipar 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 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 : IT87X0885114303000000208283) , aperto presso Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo soc. coop. .

Il bonifico dovrà contenere **soltanto** la seguente descrizione : **nome del 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 di € 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'art. 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 e 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'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c).

In caso di **pluralità di offerte** valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

La gara sarà tenuta attraverso il portale www.fallcoaste.it secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

Tra una offerta ed una successiva 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 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 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, nel termine indicato nell'offerta, o comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (*differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/ cauzione*);



ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 01 settembre 1993, n. 385 l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto del 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 IVA (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, 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 , a carico della procedura.

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 DPR 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

◆◆◆

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode Giudiziario per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Professionista 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.

◆◆◆

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima e sue integrazioni.



Per informazioni rivolgersi :

- al professionista delegato e custode : Avv. Monica Dominici, cellulare 3393900991;
- alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (piano primo stanza 6) c/o il Tribunale di Grosseto, Piazza Fabbrini n. 24, Tel . 0564 419240
- sito internet www.fallcoaste.it;

L'elaborato peritale, unitamente al presente avviso e la relativa ordinanza, saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.fallcoaste.it , www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it nonché sul “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia reperibile al seguente all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. e sul sito www.pvp.giustizia.it almeno 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Grosseto, 24 maggio 2024

Il professionista delegato

Avv. Monica Dominici

