

TRIBUNALE DI GROSSETO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 142/2012

La sottoscritta avv. Francesca Del Pasqua, professionista delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis cpc, in virtù dell'ordinanza di delega emessa dal GE dott.ssa Claudia Frosini in data 09/02/2017,

AVVISA

Che il giorno **10 Ottobre 2018 ore 11,00** presso il **Tribunale di Grosseto, in Grosseto, piazza Fabbrini n. 24 di fronte al sottoscritto professionista delegato**, sarà celebrata la deliberazione dell'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 cpc con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti beni:

LOTTO N° 1 Comune di Grosseto, loc. Squadre Basse.

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituita da APPARTAMENTO RURALE IN VILLINO BIFAMILIARE, composto di ingresso, tinello con cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio, un locale centrale termica e tre porticati al piano terra, una cantina, un magazzino ed una rimessa attrezzi al piano interrato, piani comunicanti tra loro a mezzo di scala interna.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 83 p.lla 445 sub 5, cat. A/7, classe 1, vani 6 e rendita catastale € 728,20.

All'appartamento è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al foglio 83 p.lla 445 sub 1 (B.C.N.C.).

L'immobile ha una superficie commerciale pari a 225,37 mq.

Gli ambienti al piano terra risultano pavimentati con listoni di parquet; pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di bianco. L'altezza media interna degli ambienti è di 2,70 metri. Gli infissi delle finestre, di buona fattura, sono in legno, dotati di vetrocamera., davanzali delle finestre in spesse lastre di travertino, porte in legno massello scuro. Tutti gli ambienti sono discretamente curati, risultano intonacati e tinteggiati e non mostrano segni di umidità e/o infiltrazioni. Fanno parte dell'unità immobiliare anche n. 3 porticati esterni della superficie di 74,80 mq. Il piano seminterrato è accessibile sia dalla scala posta nel porticato posto sul lato nord che tramite una rampa carrabile accessibile dalla corte retrostante il fabbricato. I locali posti a tale livello risultano catastalmente e urbanisticamente destinati a magazzino, cantina e rimessa macchine e attrezzi. In realtà solamente il locale cantina, avente una altezza interna di circa 1,80 ml, risulta conforme alla propria destinazione mentre i locali magazzino e rimessa macchine-attrezzi, aventi altezza interna di 2.47 ml, presentano delle finiture più consone della civile abitazione anziché dell'annesso agricolo, oltre che alcune difformità urbanistico edilizie rispetto allo stato concessionato costituite da realizzazione di servizio igienico, realizzazione di una cucina nel locale magazzino, ampliamento di superficie e volume nel locale magazzino (angolo sud-ovest), apertura di finestre nella porzione più alta delle murature dei locali magazzino e rimessa macchine e attrezzi, realizzazione di porte comunicanti con lo scanna fosso che circonda l'intero edificio. I locali presentano pavimenti rivestiti in piastrelle quadrate di maiolica in monocottura di colore terroso chiaro montate diagonalmente, con battiscopa in tinta; le pareti e i soffitti, intonacati e tinteggiati di colore bianco, non presentano segni di umidità ad eccezione del locale cantina che nella porzione a ridosso delle scale di accesso al sopra stante porticato presenta fioriture di muffa sulle pareti e sul soffitto che si presume possano derivare da semplice ristagno di umidità di condensa.

Prezzo base € 188.360,00

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad € 10.000,00.

Offerta minima di partecipazione ai sensi dell'art. 571 II comma cpc: € 141.270,00

LOTTO N° 2 Comune di Grosseto, loc. Squadre Basse

Piena proprietà di AZIENDA AGRICOLA sita in Comune di Grosseto, località Squadre Basse, costituita da porzione di fabbricato rappresentato da un appartamento rurale in villino bifamiliare, posto al piano primo, composto di ingresso, tinello, disimpegno, tre camere di cui due con bagno, ripostiglio, altro bagno, cinque terrazze ed una scala esterna che dal piano terra conduce al piano primo.

All'appartamento è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al foglio 83 p.lla 445 sub 1 (B.C.N.C.) della superficie di 3.570 mq compresa la resede dell'edificio.

L'appartamento rurale ha una superficie commerciale pari a 204,60 mq. Gli ambienti risultano pavimentati con listoni di parquet, le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di bianco. I tre servizi igienici presentano le pareti sino 1,20 metri di altezza rivestite di piastrelle con motivi decorativi geometrici; i due bagni più piccoli sono dotati di w.c., lavabo, bidet e box doccia in materiale plastico. Il bagno di maggiori dimensioni ha una vasca ad idromassaggio ma risulta da completare per quanto riguarda la restante dotazione di sanitari e la finitura dell'intonaco alle pareti; attualmente viene adibito a stanza di sgombero. L'altezza media interna degli ambienti è di 2,70 metri. Gli infissi delle finestre, di buona fattura, sono in legno, dotati di vetrocamera. I davanzali delle finestre sono in spesse lastre di travertino mentre le soglie delle portefinestre sono in pietra grigia. Le terrazze, della superficie complessiva di 49,40 mq, sono pavimentate in piastrelle di ceramica in monocottura montate diagonalmente con battiscopa in pietra grigia, in tinta con la cimasa del parapetto e con le soglie delle porte finestre. Le porte sono in legno massello scuro. Tutti gli ambienti sono discretamente curati, risultano intonacati e tinteggiati e non mostrano segni di umidità e/o infiltrazioni. L'appartamento si trova, nel suo complesso, in buono stato di manutenzione e conservazione con pavimentazioni e infissi di buona fattura. I terreni agricoli accorpati della superficie complessiva di ettari 13.09.00 (130.900 mq) derivano da depositi di origine alluvionale caratterizzati da sedimenti di tipo limo argilloso-sabbioso poco addensati, eterogenei. Le quote dei terreni si aggirano intorno ai 3-4 metri s.l.m. I terreni, facilmente accessibili dalla viabilità pubblica, risultano essere dei seminativi imboschiti ai sensi del Reg. CEE 2080/92 regime comunitario di aiuti alle misure forestali nel settore agricolo. L'unica eccezione all'imboschimento è costituita dal mappale 90 del foglio 83, posto al limite nord-est dell'appezzamento, che risulta essere rimasto un seminativo. L'imboschimento è stato effettuato nel 1995; gli impegni colturali e i benefici monetari (premi) ad esso collegati avranno termine una volta trascorsi 20 anni dall'impianto, quindi nel 2015. Sino a tale data il premio annuale per ettaro imboschito è di circa 492 €. Si fa presente che tale premio annuo sarà ridotto alla metà nel caso che l'aggiudicatario dei terreni non posseda il requisito soggettivo di I.A.P. (imprenditore agricolo professionale). Il bosco artificiale, di buono sviluppo e in discrete condizioni fitosanitarie, è costituito da pino domestico (*Pinus pinea* L.) alternato a querce tra le quali la farnia (*Quercus robur* L.) e la sughera (*Quercus suber* L.). Al termine del ventennio di durata degli impegni il proprietario potrà optare per il mantenimento della superficie imboschita o per la sua rimozione ripristinando l'originario uso del suolo a seminativo.

Gli immobili risultano così censiti nel Comune di Grosseto:

CATASTO FABBRICATI

- foglio 83 p.lla 445 sub 6, cat. A/7, cl. 1, vani 8.5, rendita € 1.031,62, Loc. Squadre Basse SNC, piano 1°;

CATASTO TERRENI

- foglio 82 p.lla 18, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 4.34.20, r.d. € 190,61, r.a. € 190,61;
- foglio 82 p.lla 36, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.01.80, r.d. € 0,79, r.a. € 0,79;
- foglio 82 p.lla 71, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.21.00, r.d. € 9,22, r.a. € 9,22;
- foglio 83 p.lla 70, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.93.40, r.d. € 41,00, r.a. € 41,00;
- foglio 83 p.lla 90, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.07.80, r.d. € 3,42, r.a. € 3,42;
- foglio 83 p.lla 249, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.16.10, r.d. € 7,07, r.a. € 7,07;
- foglio 83 p.lla 451, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 7.13.20, r.d. € 313,09, r.a. € 313,09;
- foglio 83 p.lla 452, qualità *seminativo*, cl.2, ettari 0.21.50, r.d. € 9,44, r.a. € 9,44.

Prezzo base € 314.840,00

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad € 15.000,00.

Offerta minima di partecipazione ai sensi dell'art. 571 II comma cpc: € 236.130,00

LOTTO N° 4 Comune di Grosseto, loc. Squadre Basse

Piena proprietà di APPARTAMENTO RURALE costituito da un fabbricato tipo podere Ente Maremma posto su due livelli fuori terra e due ANNESSI AGRICOLI circostanti costituiti da una stalla e da un pollaio-porcile, oltre a corte comune della superficie di 2.560 mq (p.lla 260 subalterno 1, B.C.N.C.) siti in località Squadre Basse del Comune di Grosseto. Gli immobili sono localizzati lungo la strada consorziata "Squadre 4", circa 600 metri a ovest dell'incrocio con la strada comunale Chiocciolaia.

L'abitazione rurale (sub 3) ha una superficie lorda di 173,08 mq ed è rappresentata da un podere Ente Maremma posto su due livelli, a pianta rettangolare, con tetto a doppia falda, una piccola loggia in corrispondenza del vano scala interno con sopra stante una terrazza al piano primo. Il fabbricato, riconducibile alla tipologia "Grosseto" dell'ente di riforma fondiaria, ha mantenuto le proprie caratteristiche architettoniche originarie ad eccezione di alcune lievi modifiche interne ed esterne. Le facciate esterne presentano rifiniture diverse: al piano terreno si alternano pareti intonacate e tinteggiate di rosa con riquadrature delle forometrie di colore bianco e altre porzioni in laterizio a faccia vista, mentre al piano primo è a vista la muratura non intonacata in blocchetti di tufo con l'unica eccezione della parete della terrazza, intonacata e tinteggiata di colore bianco. Gronde e pluviali sono in rame, gli infissi esterni sono in pvc, a stecche fisse, di colore verde. Al piano terreno sono presenti due accessi: uno principale, protetto da portoncino in legno, che conduce al vano scala interno, e uno secondario che conduce alla cucina. Sebbene dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale il fabbricato sia costituito da un'unica unità immobiliare, di fatto sono state abusivamente ricavate due unità immobiliari, una per ciascun livello, mediante la chiusura della porta che dal vano scala comunica con i locali posti al piano terreno, e la realizzazione, al piano primo, di una cucina in un locale originariamente destinato a camera da letto. In tal modo sono state create, di fatto, due unità abitative poste sui due livelli del fabbricato, completamente autonome e non collegate internamente. L'appartamento è così composto: ingresso, vano sottoscala, due camere da letto, cucina e servizio igienico al piano terra, disimpegno, due camere da letto, cucina (urbanisticamente destinata a camera da letto) servizio igienico e piccola terrazza al piano primo, piani originariamente comunicanti fra loro a mezzo di scala interna. La pavimentazione di tutti gli ambienti è quella originaria, in piastrelle quadrate di graniglia con battiscopa in travertino, materiale quest'ultimo impiegato anche per rivestire i gradini della scala interna, per le soglie delle porte e per i davanzali delle finestre. I due servizi igienici presentano dotazioni e finiture analoghe: i sanitari, di tipo standard, sono costituiti da lavabo, bidet, w.c. e box doccia in pvc, la pavimentazione è in piastrelle cm 15x30 di colore terroso chiaro mentre le pareti sino a 2,0 metri di altezza sono rivestite con piastrelle ceramiche di colore grigio. Le pareti e i soffitti di quasi tutti i locali sono intonacati e tinteggiati di bianco, ad eccezione di una camera al piano primo e di porzioni delle pareti del vano scala che sono tinteggiate di color arancione. Gli infissi delle finestre e della portafinestra con cui si accede alla cucina posta al piano terra, di buona fattura, sono in alluminio elettroverniciato, dotati di vetro camera, di colore bianco per tutte le finestre dell'edificio, di colore verde per la porta finestra della cucina; le porte sono in legno tamburato. Il fabbricato, che ha mantenuto abbastanza invariate le originarie caratteristiche costruttive e tipologiche, si trova in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti.

In prossimità del podere è presente una STALLA (sub 2) che ha mantenuto quasi inalterate le proprie caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie e presenta le stesse rifiniture esterne del fabbricato principale. Il manufatto, della superficie lorda di 103,00 mq, presenta pianta rettangolare, un livello fuori terra, tetto a doppia falda con sopra stante manto di copertura in laterizio. Attualmente il manufatto viene utilizzato come deposito e locale di sgombero. La muratura portante, piuttosto spessa, è mista in pietra e laterizio. Esternamente le facciate presentano intonaci tinteggiati di rosa con riquadratura delle aperture di colore bianco, laterizi a faccia vista nella porzione basale della muratura esterna. Il fabbricato è dotato di due accessi, di cui uno carrabile, protetti da portoni in lamiera e in legno tinteggiati di verde. Analogo colore anche per i telai metallici delle finestrate con apertura a vasistas poste nelle porzione alta delle murature.

Internamente il manufatto è suddiviso in due ambienti comunicanti attraverso una porta in legno tinteggiata di verde: un locale magazzino e la ex stalla che conserva ancora le originarie dotazioni di tale tipologia di fabbricati con mangiatoie in cemento e la caratteristica pavimentazione in laterizi scanalati a spina di pesce per l'allontanamento dei liquami zootecnici. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Il piccolo annesso agricolo PORCILE-POLLAIO (sub 2) presenta pianta rettangolare, un livello fuori terra, tetto ad una falda con sopra manto di copertura in tegole portoghesi. Anche tale manufatto, della superficie lorda di 20,46 mq, presenta rifiniture esterne in tinta con i fabbricati precedentemente descritti: gli intonaci, piuttosto deteriorati, sono tinteggiati di colore bianco mentre le aperture sono riquadrate da una balza di colore rosa. Gli infissi in ferro e legno, tinteggiati di verde, si presentano piuttosto usurati e malandati.

Attualmente il piccolo fabbricato, diviso internamente in due locali non comunicanti, viene utilizzato come ricovero per animali e lavanderia, ciascuno dotato di porta di accesso e di piccole finestre. Il pavimento del locale lavanderia risulta rivestito con piastrelle mentre nell'altro locale è in battuto di cemento.

Gli immobili risultano così censiti al *Catasto Fabbricati* del Comune di Grosseto (GR) al foglio 83:

- p.lla 260 sub 3, cat. A/3, cl. 1, vani 7, rendita € 596,51, Loc. Squadre Basse, piano T-1°;
- p.lla 260 sub 2, cat. D/10, rendita € 469,98, Loc. Squadre Basse, piano T;
- p.lla 260 sub 1, B.C.N.C., corte comune esclusiva di mq 2560.

Prezzo base € 235.960,00

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad € 10.000,00.

Offerta minima di partecipazione ai sensi dell'art. 571 II comma cpc: € 176.970,00

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

Condizioni di vendita senza incanto

Offerte depositate in forma cartacea

Alla vendita dell'immobile pignorato può partecipare chiunque tranne il debitore esecutato.

1) Le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

- a) le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, entro le 12:30 del quinto giorno precedente la data della vendita e quindi rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì; le offerte dovranno essere depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Grosseto, stanza 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.
- b) l'offerta dovrà contenere:
 - o 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 di fronte al professionista delegato 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;
 - o una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
 - o 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;
 - o 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 dell'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 data, 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 "tribunale di Grosseto - 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.

- 2) 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 di fronte al professionista delegato il giorno sopra indicato fissato 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 "Tribunale di Grosseto - 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.
- 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 potrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
- 8) 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.;

9) le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza fissata per l'esame delle offerte di fronte al Professionista Delegato:

- 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.
- 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.;

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;

Offerte depositate con modalità telematica

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro e non oltre le ore 12:30 del quinto giorno antecedente la data fissata per l'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì)** esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso. Entro il termine suddetto di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

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

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo sintesi delle modalità di partecipazione.

DURATA DELLA GARA

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON MODALITA' SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti

ammessi alla gara telematica. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 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 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 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 <https://www.spazioaste.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

Aggiudicazione

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 120 giorni.

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'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 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.

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.

Disposizioni generali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale 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.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazione 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. Si evidenzia che la descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia di stima.

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 a spese della procedura secondo quanto previsto dall'articolo 560 comma 3 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 è posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo all'attività prestata per la fase di trasferimento della proprietà (tale metà è pari è pari ad € 500,00 quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore ad € 100.000,00; € 750,00 quando è superiore ad € 100.000,00 ed inferiore ad € 500.000,00; € 1.000,00 quando è superiore ad € 500.000,00) nonché le relative spese generali (pari al 10% sul compenso anzidetto) e le spese vive effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volturazione catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della disposizione di cui all'art. 40, sesto comma della L. n. 47/1985 come integrata e modificata dalla disposizione di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma delle disposizioni di attuazione del c.c.

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

Il presente avviso sarà reso pubblico almeno 45 giorni prima della data fissata per l'asta con le seguenti modalità:

- inserimento nel portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- inserimento con gli allegati (perizia di stima, foto ecc) nel sito www.astalegale.net;
- pubblicazione in estratto sul quotidiano "il Tirreno" edizione nazionale.

Per le informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e per ogni altro chiarimento rivolgersi:

- al Professionista Delegato e custode giudiziario avv. Francesca Del Pasqua, viale Ombrone 14 – 58100 Grosseto, tel. 338 2341963 – francescadelpasqua@gmail.com;
- alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari c/o il Tribunale di Grosseto, piazza Fabbrini n. 24, tel. 0564 419240;
- al sito internet www.astelegale.net;
- ad astalegale.net spa: tel. 075/5005080 (lun.-ven. 9,00/13;00 14,00/17,00; posta elettronica: info@astalegale.net);
- portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Grosseto, 29/06/2018

Il professionista delegato



Avv. Francesca Del Pasqua