



TRIBUNALE DI GROSSETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**  
**procedura esecutiva n. 194/2017 r.g.e.**

La sottoscritta Avv. Valeria Valdambri, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., giusta ordinanza di delega del 04/10/2023, emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò, dato atto che la vendita precedente non ha avuto offerenti,

**AVVISA**

che il giorno **22/01/2025, ore 9,00** (apertura delle buste cartacee alle ore 8,30) avanti a sé, nell'**aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Grosseto, in Grosseto, piazza Fabbrini n. 24**, sarà celebrata la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015).

***Descrizione dei beni posti in vendita***

**Lotto unico:**

**prezzo base € 170.000,00** (€ centosettanta/00);

**aumento minimo € 10.000,00** (€ diecimila/00);

**Somma minima offribile** ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: **€ 127.500,00** (€ centoventisettemilacinquecento/00).

Ribassi sull'originario prezzo di stima di € 293.800,00: -20%, -15%, -15% circa;

**Intera proprietà** di un appartamento di civile abitazione con tre piani fuori terra di un fabbricato, nel **Comune di Roccastrada Loc. Roccatederighi**, con accesso da **via del Tufolino, civico 1**, all'interno del centro storico di Roccatederighi.

Allo stato dei luoghi l'immobile è stato rilevato in condizioni non ottimali.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i bagni presentano sanitari tipo standard, i pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi in legno sono oscurati da persiane in legno. La superficie netta dell'appartamento risulta di circa 452 mq.

La distribuzione interna è risultata la seguente: al piano terra: corridoio d'ingresso-disimpegno, zona giorno costituita da 5 ambienti, n.3 camere, bagno; al piano primo: cucina e zona pranzo, disimpegno 3 camere, un bagno con disimpegno, n. 3 ripostigli; al piano secondo: una camera e una zona sottotetto. Ai tre livelli si accede mediante scale interne. L'altezza media dell'immobile è circa 2,90 m.

Dal piano terra, mediante scala interna, si accede ad una porzione di fabbricato semi-interrata che **non** è oggetto di pignoramento.

Pertinenza dell'abitazione: terreno a pascolo adiacente all'immobile con accesso solo dall'esterno di consistenza di mq 340.

L'immobile è stato realizzato prima del 01/09/1967 pertanto risulta legittimo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Roccastrada sono emersi i seguenti elaborati:

-pratica edilizia N. 416/2002 Manutenzione tetto e facciate

Allo stato dei luoghi è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento presenta un collegamento mediante scala interna a un sub diverso (part. 261 sub. 9 e part. 262, non pignorato). Pertanto, sarà necessario presentare una pratica edilizia per la divisione dei due subalterni.

L'**immobile** risulta attualmente censito al **Foglio 89 Particella 261 Subalterno 10 Categoria A/2** Classe 1 Vani 17,5 Sup.escl. aree scop. 452 mq Rendita € 948,99

Il **resede** risulta attualmente censito al **Foglio 89 Particella 263** Qualità Pascolo Classe 2 Are 3.40 Reddito Domiciliato € 0,11 Reddito Agrario € 0,12

Confini: Il tutto a confine, su più lati, via del Tufalino, via delle Due Porte, salvo se altri.

Classe energetica G

Stato di occupazione: libero.

\*

**Regolarità catastale e urbanistica: il CTU ha verificato quanto segue.**

*Durante il sopralluogo è emerso che il catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.*

*L'immobile è stato realizzato prima del .09. 967 pertanto risulta legittimo.*

*Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Roccastrada sono emersi i seguenti elaborati:*

*-pratica edilizia N. 416/2002 Manutenzione tetto e facciate*

*Durante l'accesso agli atti non è stata reperita ulteriore documentazione relativa al fabbricato in oggetto.*

*Allo stato dei luoghi è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento presenta un collegamento mediante scala interna a un sub diverso (non pignorato). Pertanto, sarà necessario presentare una pratica edilizia per la divisione dei due subalterni.*

In ogni caso i **beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima** dell'esperto stimatore che **deve** essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. In relazione alla sussistenza e/o regolarità delle

certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza *ex* D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008 ed in ordine all'attestato di prestazione energetica *ex* D.Lgs. 192/2005 **dovrà** essere consultata dall'interessato la relativa perizia depositata in cancelleria agli atti del fascicolo della procedura.

**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*

#### **1) Per le offerte depositate in forma cartacea**

Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore.

Le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, entro le 12:30 del quinto giorno precedente alla gara e quindi rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì; le offerte dovranno essere depositate presso la cancelleria 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* c.p.c. 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.

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;
- un certificato/visura camerale aggiornato (non più di 10 giorni) nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica nonché una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni, salvo quanto indicato successivamente;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché della presente ordinanza di vendita;
- dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "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 presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta, come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi all'udienza fissata per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.

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.

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 "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.







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](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 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 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.astetelematiche.it> secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

#### ***Aggiudicazione***

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

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

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



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

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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il personale del Tribunale provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Delegato comunica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari l'aggiudicazione provvisoria, in attesa di quella definitiva che si perfeziona con il saldo prezzo del bene.

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

***Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario***

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) salva l'applicazione dell'art. 41 T.U.B..

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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura della procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

In relazione alla sussistenza e/o regolarità delle certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza *ex* D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008 ed in ordine all'attestato di prestazione energetica *ex* D.Lgs. 192/2005 dovrà essere consultata dall'interessato la relativa perizia depositata in cancelleria agli atti del fascicolo della procedura.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

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

#### ***Pubblicità legale e commerciale***

Il presente avviso sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della data per la deliberazione sulle offerte come sopra fissata, mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- inserimento unitamente all'ordinanza di vendita/delega ed a copia della relazione del c.t.u. con i relativi allegati sul sito del Gestore della Vendita (nominato a rotazione tra le seguenti società: AstaLegale.net S.p.A.; Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Zucchetti Software Giuridico S.r.L.), sui siti degli altri Gestori a rotazione nonché sul sito [www.tribunale.grosseto.giustizia.it](http://www.tribunale.grosseto.giustizia.it).

• Il Professionista Delegato è a disposizione per ulteriori informazioni, anche sullo stato di occupazione degli immobili e per visionare gli stessi.

• Ulteriori informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita senza incanto e per ogni altro chiarimento:

- ➔ Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (primo piano stanza 6) del Tribunale di Grosseto, piazza Fabbrini n. 24, tel. 0564.419240;

**AVV. MIRKO BONARI**  
**AVV. VALERIA VALDAMBRINI**  
via Malenchini n. 23 - 58100 Braccagni (GR)  
telefono e fax 0564/329046  
mirko\_bonari@yahoo.it - v.valdambrini@gmail.com



- ➔ Professionista Delegato e Custode Giudiziaro Avv. Valeria Valdambri, tel. e fax 0564.329046, e-mail: v.valdambrini@gmail.com;
- ➔ Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:  
<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>;
- ➔ Sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- ➔ Sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- ➔ Sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Grosseto, 25/09/2024

il Professionista Delegato  
Avv. Valeria Valdambri

