



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

**Eredità Giacente n. 1153/2022**

**GIUDICE DELLE SUCCESSIONI:** dott. Giulio Bovicelli

**CURATORE DELL'EREDITA':** dott. Gianni Guerrieri

**SOGGETTO SPECIALIZZATO:** ITAsset Advisory Services

**AVVISO DI VENDITA AL V ESPERIMENTO DI GARA**  
**PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **dottor Gianni Guerrieri**, con studio in Grosseto, Via Monte Leoni n. 10/A, nella propria qualità di curatore dell'eredità giacente intestata,

**P R E M E S S O**

- che, con decreto del 26/08/2022 emesso dal Tribunale di Grosseto in composizione monocratica ha dichiarato aperta la procedura di eredità giacente n. V.G. 1153/2022;
- che successivamente, con decreto del 15/09/2022 il medesimo Tribunale di Grosseto in composizione monocratica, in persona del giudice delle successioni dott. Giulio Bovicelli ha nominato curatore dell'eredità il dott. Gianni Guerrieri;
- che, la procedura di eredità giacente è piena proprietaria di azienda agricola individuale esercente attività agrituristiche e viti-vinicole, denominata "Poderi Firenze", ubicata in località Abbandonato nel Comune di Arcidosso (Gr), costituita da terreni agricoli accorpatis con sovrastanti fabbricati ad uso residenziale e ad annesso agricolo oltre ai beni mobili dell'azienda agricola rappresentati da macchine agricole, attrezzature agricole ed enologiche, arredi (scorte aziendali) oltre che da vini sfusi e imbottigliati (prodotti in attesa di vendita). L'azienda è dettagliatamente descritta nella perizia di stima a firma dell'esperto valutatore dott. Agr. Michele Pellizzari, oltre a perizia impianti e relazione di valutazione idoneità strutturale locale tecnico, entrambe a firma dell'Arch. Andrea Di Felice, tutte depositate presso la cancelleria volontaria giurisdizione del Tribunale di Grosseto ed alle



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

quali, per quanto qui non menzionato, si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravante;

- che, la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita telematica **sincrona mista**;

- che vengono messi a disposizione dell'utenza (h.24 - compreso giorni festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- dott. Gianluca Poggiaroni
- mail: gianuca@itasset.it
- mobile: 338.6230816

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati anche nei giorni festivi, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;

- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita**, del **modello di presentazioni offerte**, nonché della **perizia di stima e relazioni tecniche** reperibili sul sito internet [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Tutto ciò premesso,

**ESPERIMENTO DI VENDITA**

**Giovedì 31 ottobre 2024 alle ore 11:00**

- presso lo studio del curatore dott. Gianni Guerrieri sito in **Grosseto (Gr) Via Monte Leoni n. 10/A** per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), per gli offerenti con **modalità telematica**,



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

**S T A B I L I S C E**

- 1) Per l'offerente **telematico** (modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it>)<sup>1</sup>.

L'offerta di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 del 29 ottobre 2024** in via telematica all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, previa registrazione, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia.

L'offerta dovrà essere redatta mediante il modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web ministeriale "*offerta telematica*" è disponibile il "*manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle

---

<sup>1</sup>**ASSISTENZA:** per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

La **copia della contabile del versamento** dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta; inoltre dovranno essere allegati **l'avviso di vendita** e le **condizioni generali di vendita**, entrambi sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione *"per accettazione integrale delle condizioni ivi previste"*.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it/PST/> tramite il servizio *"pagamento di bolli digitali"*. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT66A0867371860000000015932
- **CAUSALE:** Versamento Cauzione - Eredità Giacente n. 1153/22 - Tribunale di Grosseto

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili.**

- 2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

L'offerta di acquisto dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa presso l'ausiliario **ITAsset Advisory Services, in Grosseto (Gr) Via Siria n. 36/40** nel giorno **29 ottobre 2024 dalle ore 10:00 alle ore 12:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso ausiliario (mob. 338.6230816 - gianluca@itasset.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **12:00 del 29 ottobre 2024**.

**F I S S A**

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per il lotto unico come di seguito indicato, oltre imposte ed oneri accessori di legge, con offerte in aumento non inferiori a quanto infra indicato.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**



**LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà del compendio aziendale, inteso come complesso di beni mobili/immobili organizzati ai fini della produzione. Compendio agricolo denominato "PODERI FIRENZE", ubicato in località Abbandonato nel Comune di Arcidosso (Gr), costituito da terreni agricoli accorpati della superficie di ettari 45.75.97 (457.597 mq) con soprastanti fabbricati destinati ad uso residenziale e ad annesso agricolo oltre al compendio mobiliare rinvenuto, composto dai beni mobili dell'azienda agricola, strumentali e non all'attività esercitata.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

Il fondo agricolo è costituito da terreni coltivati con giacitura pedecollinare, deboli pendenze e quote altimetriche variabili tra 158 metri s.l.m. in corrispondenza del centro aziendale edificato posto su un rilievo collinare e 110 metri s.l.m. dei terreni aziendali posti in adiacenza ai due corsi d'acqua Melacce e Malacciole.

I terreni agricoli risultano attualmente destinati in prevalenza alla coltivazione di unità vitate ricadenti nei comprensori dei vini D.O.C. Montecucco e D.O.C.G. Montecucco Sangiovese, oltre a superfici destinate a oliveto, seminativo e tare.

Nel nucleo edificato del fondo, posto in posizione sommitale ad un debole rilievo collinare, troviamo la gran parte dei fabbricati aziendali. Il casale principale, quello più antico e di maggiori dimensioni posto su tre livelli fuori terra (piano T-1-2), è costituito dall'agriturismo (n. 3 camere doppie con bagno e n. 2 alloggi per un totale di n. 12 posti letto oltre a sale e ambienti comuni) catastalmente individuato alla scheda n. 4 della p.lla 109 sub 2, ctg. D/10 oltre all'abitazione padronale collocata ai piani primo e secondo e raggiungibile autonomamente tramite un corpo scala esterno (p.lla 109 sub 3, ctg. A/2, vani 4, superficie totale 90 mq).

A breve distanza dal casale principale, sullo stesso mappale 109, troviamo altri due fabbricati posti entrambi su tre livelli: il sub 2, cat. D/10, graficamente rappresentato alla scheda catastale n. 1, risulta legittimato sotto l'aspetto urbanistico-edilizio con una destinazione a magazzino-sala degustazione-uffici ma in realtà risulta, di fatto, illegittimamente utilizzato ad uso residenziale come meglio descritto in perizia; il sub 2, cat. D/10, graficamente rappresentato alla scheda catastale n. 2, risulta legittimato sotto l'aspetto urbanistico-edilizio con destinazione a rimessa macchine-magazzino prodotti aziendali-dispensa ma in realtà risulta, di fatto, in parte illegittimamente utilizzato ad uso residenziale come meglio descritto in perizia. È inoltre presente un piccolo manufatto destinato a locale tecnico (scheda catastale n. 3 della p.lla 109 sub 2, ctg. D/10) posto su un solo livello. I sopra citati fabbricati sono inseriti in una corte comune (p.lla 109 sub 1, BCNC) di 9.249 metri di superficie al lordo delle resedi dei fabbricati che vi insistono, area cortilizia in parte occupata dalla viabilità di servizio, piazzale di manovra e parcheggi, e in parte sistemata a orto/parco/giardino e impreziosito da una bella piscina ad uso agriturismo.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

ubicata in posizione panoramica nella porzione est del mappale, sul retro del casale principale.

L'ultimo fabbricato, quello di maggiori dimensioni destinato a cantina di vinificazione e invecchiamento (p.lla 40 del foglio 75, ctg. D/10), anch'esso sviluppato su tre livelli (piano T-S1- 1), risulta invece collocato su un terrazzo alluvionale posto circa 300 metri a sud-est del centro aziendale, ad una quota altimetrica più bassa, accessibile tramite autonoma viabilità di servizio.

Si segnala come fabbricato intercluso nel fondo in oggetto la cabina ENEL posta in adiacenza alla viabilità che attraversa il fondo e rappresentata al Catasto Fabbricati alla p.lla 41 del foglio 74 (ctg. D/1).

**A. IL CASALE PRINCIPALE:**

Il fabbricato principale dell'azienda è un antico casale in pietra (già presente al 1954) a pianta rettangolare, posto su tre livelli fuori terra (piano T-1°-2°), destinato quasi interamente all'ospitalità agrituristica (p.lla 109 sub 2, parte) e in minor misura residenza padronale (p.lla 109 sub 3, piano 1-2).



**A 1 - L'AGRITURISMO** (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 4)

**A 2 - L'APPARTAMENTO PADRONALE** (p.lla 109 sub 3, ctg. A/2, 4 vani)

Il fabbricato oggetto di stima, inteso nella sua totalità, ha una superficie commerciale di mq 612,00 così calcolata:

- piano terra	mq 275,54	pari a 1	= mq 275,54
- piano primo	mq 275,54	pari a 1	= mq 275,54
- piano secondo	mq 61,27	pari a 1	= mq 61,27

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = mq 612,35**



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

**B. MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE -  
UFFICI** (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda  
catastale n. 1)



Fabbricato realizzato ex novo, ultimato nel 2008.  
L'edificio è ubicato nella porzione ovest del mappale  
109, a circa 45 metri dal casale principale, ad una

quota altimetrica inferiore di qualche metro, di forma planimetrica regolare, si sviluppa su  
tre livelli: piano interrato, terra e primo.

Il fabbricato in oggetto, avente destinazione legittima di annesso agricolo (locale  
degustazione, di servizio, uffici e magazzino) ma di fatto illegittimamente utilizzato come  
alloggio ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 239,60 così calcolata:

- piani 1°-2°	mq	203,15	pari a 1	= mq	203,15
- cantina p.1°s	mq	72,38	pari a 1/5	= mq	14,48
- portico p.T	mq	35,90	pari a 1/3	= mq	11,97
- terrazza p. 1°	mq	30,00	pari a 1/3	= mq	10,00

**SUPERFICIE COMMERCIALE Totale = mq 239,60**

**C. MAGAZZINO-DISPENSA-LAVANDERIA**  
(p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n.  
2)



Fabbricato realizzato ex novo, ultimato nel 2008.  
L'edificio è quello posto più a sud della corte  
(mappale 109), a pochi metri dal locale tecnico e

dall'antico casale principale descritto. Di forma planimetrica regolare, si sviluppa su tre  
livelli indipendenti: piano interrato, terra e primo. In pratica, a causa del dislivello del  
terreno sul quale insiste, l'edificio presenta sul lato nord n. 1 piano fuori terra, il lato ovest  
con n. 2 piani fuori terra mentre n. 3 piani fuori terra sono sul retro (fronte sud) dove, sulla  
viabilità di servizio interna, si apre anche l'accesso carrabile al magazzino posto al livello  
più basso.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

Il fabbricato in oggetto, avente legittima destinazione di annesso agricolo (magazzino, lavanderia, dispensa) ma di fatto in parte illegittimamente utilizzato come alloggio residenziale, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 299,00 così calcolata:

- locali p.1°-2°	mq	268,12	pari a 1	= mq	268,12
- cantina p.1°s	mq	137,00	pari a 1/5	= mq	27,40
- loggia p.T	mq	10,44	pari a 1/3	= mq	3,48

**SUPERFICIE COMMERCIALE Totale = mq 299,00**

**D. LOCALE TECNICO - LOCALE AUTOCLAVE** (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 3)

Il locale, dotato di porta di accesso metallica verniciata con griglia di areazione, ha una superficie lorda di 21,16 mq (4,55 x 4,65 ml) e un'altezza media



interna di 2,60 metri. Il locale tecnico è stato realizzato al di sopra di un preesistente vano in muratura di pietra ubicato al piano seminterrato (porzione tra l'altro non rappresentata graficamente nella planimetria catastale) Si evidenzia che le due strutture sovrapposte sopra indicate presentano una pericolosa condizione di dissesto statico (cedimento fondale con scivolamento/rotazione delle strutture verso valle).

**E. CANTINA DI VINIFICAZIONE E INVECCHIAMENTO** (foglio 75, p.lla 40 sub 4, ctg. D/10)

Ampio fabbricato con struttura in cemento armato, prevalentemente interrato, avente forma planimetrica di "L", sviluppato su tre livelli: piano



terra, primo e seminterrato. Il grande annesso agricolo è prevalentemente destinato alla trasformazione delle uve aziendali oltre che all'affinamento e conservazione del vino prodotto, e in misura minore come magazzino. Il fabbricato è ubicato sul mappale 40 del foglio 75, circa 300 metri a sud-est del centro aziendale, posto ad una quota altimetrica più bassa e servito da autonoma viabilità di servizio.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

Il fabbricato oggetto di stima, inteso nella sua totalità, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 1.218,00 così calcolata:

- locale vinificazione-magazzino (p. T) mq 601,68 pari a 1 = mq 601,68
- locale affinamento-barriccaia (p. 1S) mq 527,00 pari a 1 = mq 527,00
- locale uffici e servizi (p. 1°) mq 89,64 pari a 1 = mq 89,64

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = mq 1.218,32**

#### I TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli dell'azienda Poderi Firenze costituiscono un unico corpo fondiario della superficie catastale di ettari 45.75.97.

Alla suddetta estensione di terreno indicata nella visura catastale deve essere aggiunta la superficie della p.lla 39 del foglio 74, Ente Urbano di 370 mq, collocata in mappa al margine nord della corte del centro aziendale. La particella deriva da pregressi frazionamenti della corte di pertinenza dei fabbricati del centro aziendale (in origine la p.lla 39 era Fabbricato Rurale, vedasi visura storica allegata). Il suddetto mappale, che seppur visibile in mappa non è presente nella visura catastale né ai terreni né all'urbano, è costituito, di fatto, da un terreno (al Catasto Fabbricati vi sono iscritte n. 4 u.i. tutte soppresse). Evidentemente la particella in oggetto al tempo della definizione dell'attuale assetto catastale della corte del fabbricato (p.lla 109) non è stata correttamente iscritta al Catasto Terreni.

I terreni del fondo oggetto della presente relazione risultano attualmente destinati in buona parte alla coltivazione di vigneti che ricadono, come l'intero fondo, nella zona geografica dei vini DOC Montecucco (denominazione riconosciuta nel 1998) e DOCG Montecucco Sangiovese (denominazione riconosciuta nel 2011), oltre che di uliveti specializzati costituiti quasi interamente dalla pregiata cultivar locale "Oливаstra Seggianese". Superfici aziendali minori e secondarie sono destinate a seminativo (attualmente non coltivati) o risultano costituite da tare di coltivazione, strade, capezzagne ed incolti.

I terreni del fondo, che risultano accessibili dalla viabilità locale e sufficientemente dotati per ciò che riguarda la viabilità di servizio interna, risultano essere così utilizzati:

- vigneti DOC Montecucco e DOCG Montecucco Sangiovese ettari 18.36.00
- uliveti prevalentemente specializzati ettari 12.05.88





**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

4166324	2006	Montepulciano	5856
4166340	2005	Sangiovese nero	22720
4166382	2005	Sangiovese nero	5881
4166400	2005	Syrah	10070
4166441	2005	Sangiovese nero	996
4166601	2007	Cabernet sauvignon	1464
4166604	2005	Cabernet sauvignon	10863
4166605	2007	Montepulciano	15614
4166623	2007	Syrah	12008
4166647	2007	Montepulciano	7583
<b>SUPERFICIE TOTALE (ETTARI)</b>			<b>18.36.00</b>

Non risulta iscritto alcun diritto di impianto e/o reimpianto. Inoltre, considerato che quello del vino DOCG “Montecucco Sangiovese” non è un albo contingentato ai fini del conseguimento dell’equilibrio di mercato (come invece lo sono, ad esempio, quelli dei vini a DOCG “Morellino di Scansano” e “Brunello di Montalcino”), non risulta sussistere alcuna “superficie rivendicabile” (definita all'art. 8, comma 4, della già citata L.R. 73/2017) ma solamente una semplice “attitudine produttiva” alla produzione della DOCG in oggetto.

GLI OLIVETI del fondo coprono una superficie complessiva di ettari 12.05.88. Si tratta per lo più di impianti specializzati costituiti prevalentemente dalla pregiata e vigorosa cultivar locale “Olivastra Seggianese”.



I TERRENI SEMINATIVI (ettari 9.70.00) sono collocati sui bassi terrazzi alluvionali posti nella porzione sud-est del fondo, nei pressi della cantina.

LE TARE DI COLTIVAZIONE sono rappresentate da quelle superfici aziendali che non interessano direttamente la produzione vegetale ma che tuttavia sono necessarie all'azienda, come le aree occupate dalla viabilità di servizio al fondo, le capezzagne dei vigneti, i bacini idrici, gli incolti, le porzioni marginali non coltivabili e da qualsiasi altro uso non produttivo agricolo.

**Dati catastali:**



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

Gli immobili risultano così catastalmente individuati nel Comune di Arcidosso (GR):

**CATASTO FABBRICATI**

- Fg. 75 p.lla 40 sub. 4, ctg. D/10 (Fabbricati per attività agricole), Rendita € 4.268,00, località Abbandonato snc, piano S1-T-1;
- Fg. 74 p.lla 109 sub. 2, ctg. D/10 (Fabbricati per attività agricole), Rendita € 6.901,00, località Abbandonato snc, piano S1-T-1-2;
- Fg. 74 p.lla 109 sub. 3, ctg. A/2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, vani 4, superficie catastale 93 mq totale escluse aree scoperte 90 mq, Rendita € 309,87, località Abbandonato snc, piano 1-2;

Il fabbricato per attività agricole sopra individuato al foglio 75 p.lla 40 sub 4 (ctg. D/10) risulta dotato di una corte esclusiva di 7.143 mq al lordo del fabbricato che vi insiste (Catasto Terreni, foglio 75 p.lla 40, Ente Urbano).

Ai sopra citati fabbricati individuati ai mappali 109 sub 2-3 è annessa e pertiene una circostante corte comune censita al Catasto Fabbricati foglio 74 p.lla 109 sub 1 (b.c.n.c. - corte comune ai sub. 2-3). L'ente urbano su cui insiste il suddetto immobile risulta censito al Catasto Terreni al foglio 74 p.lla 109 di 9.249 mq (al lordo dei fabbricati che vi insistono).

**CATASTO TERRENI**

- Fg. 74 p.lla 1, uliveto, cl. 3, ettari 0.94.70, R.D. € 7,34, R.A. € 19,56;
- Fg. 74 p.lla 7, uliveto, cl. 3, ettari 0.05.20, R.D. € 0,40, R.A. € 1,07;
- Fg. 74 p.lla 9, uliveto, cl. 3, ettari 0.10.30, R.D. € 0,80, R.A. € 2,13;
- Fg. 74 p.lla 20, porz. A, seminativo, cl. 1, ettari 2.71.20, R.D. € 98,04, R.A. € 112,05;
- Fg. 74 p.lla 20, porz. B, vigneto, cl. 2, ettari 1.41.30, R.D. € 36,49, R.A. € 36,49;
- Fg. 74 p.lla 30, porz. AA, pasc. cesp., cl. 1, ettari 0.18.45, R.D. € 0,48, R.A. € 0,29;
- Fg. 74 p.lla 30, porz. AB, vigneto, cl. 2, ettari 0.08.35, R.D. € 2,16, R.A. € 2,16;
- Fg. 74 p.lla 37, uliveto, cl. 3, ettari 4.27.20, R.D. € 33,09, R.A. € 88,25;
- Fg. 74 p.lla 39, Ente urbano, ettari 0.03.70;
- Fg. 74 p.lla 55, uliveto, cl. 3, ettari 3.04.19, R.D. € 23,57, R.A. € 62,84;
- Fg. 74 p.lla 56, seminativo, cl. 2, ettari 0.84.45, R.D. € 21,81, R.A. € 26,17;
- Fg. 74 p.lla 57, vigneto, cl. 2, ettari 0.66.06, R.D. € 17,06, R.A. € 17,06;



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

- Fg. 74 p.lla 58, vigneto, cl. 2, ettari 0.99.51, R.D. € 25,70, R.A. € 25,70;
- Fg. 74 p.lla 59, porz. AA, incolto sterile, ettari 0.37.26;
- Fg. 74 p.lla 59, porz. AB, uliveto, cl. 3, ettari 0.05.02, R.D. € 0,39, R.A. € 1,04;
- Fg. 74 p.lla 62, vigneto, cl. 2, ettari 1.63.50, R.D. € 42,22, R.A. € 42,22;
- Fg. 74 p.lla 70, vigneto, cl. 2, ettari 1.38.13, R.D. € 35,67, R.A. € 35,67;
- Fg. 74 p.lla 71, porz. A, seminativo, cl. 2, ettari 1.76.10, R.D. € 45,47, R.A. € 54,57;
- Fg. 74 p.lla 71, porz. B, vigneto, cl. 2, ettari 0.10.05, R.D. € 2,60, R.A. € 2,60;
- Fg. 74 p.lla 75, uliveto, cl. 3, ettari 0.97.57, R.D. € 7,56, R.A. € 20,16;
- Fg. 74 p.lla 76, uliveto, cl. 3, ettari 0.48.39, R.D. € 3,75, R.A. € 10,00;
- Fg. 74 p.lla 77, vigneto, cl. 2, ettari 2.16.20, R.D. € 55,83, R.A. € 55,83;
- Fg. 74 p.lla 80, porz. AA, vigneto, cl. 2, ettari 0.97.10, R.D. € 25,07, R.A. € 25,07;
- Fg. 74 p.lla 80, porz. AB, seminativo, cl. 2, ettari 0.32.90, R.D. € 8,50, R.A. € 10,19;
- Fg. 74 p.lla 84, uliveto, cl. 3, ettari 0.06.79, R.D. € 0,53, R.A. € 1,40;
- Fg. 74 p.lla 85, porz. AA, seminativo, cl. 2, ettari 0.18.55, R.D. € 4,79, R.A. € 5,75;
- Fg. 74 p.lla 85, porz. AB, uliveto, cl. 3, ettari 0.10.00, R.D. € 0,77, R.A. € 2,07;
- Fg. 74 p.lla 91, porz. AA, seminativo, cl. 2, ettari 0.14.25, R.D. € 3,68, R.A. € 4,42;
- Fg. 74 p.lla 91, porz. AB, vigneto, cl. 2, ettari 1.46.90, R.D. € 37,93, R.A. € 37,93;
- Fg. 74 p.lla 93, vigneto, cl. 2, ettari 1.52.54, R.D. € 39,39, R.A. € 39,39;
- Fg. 74 p.lla 95, vigneto, cl. 2, ettari 1.18.08, R.D. € 30,49, R.A. € 30,49;
- Fg. 74 p.lla 100, vigneto, cl. 2, ettari 1.05.06, R.D. € 27,13, R.A. € 27,13;
- Fg. 74 p.lla 103, vigneto, cl. 2, ettari 0.05.95, R.D. € 1,54, R.A. € 1,54;
- Fg. 74 p.lla 105, porz. A, seminativo, cl. 2, ettari 0.96.80, R.D. € 25,00, R.A. € 30,00;
- Fg. 74 p.lla 105, porz. B, vigneto, cl. 2, ettari 1.55.90, R.D. € 40,26, R.A. € 40,26;
- Fg. 75 p.lla 15, porz. AA, seminativo, cl. 2, ettari 2.64.41, R.D. € 68,28, R.A. € 81,93;
- Fg. 75 p.lla 15, porz. AB, vigneto, cl. 2, ettari 1.08.70, R.D. € 28,07, R.A. € 28,07;
- Fg. 75 p.lla 21, seminativo, cl. 1, ettari 3.15.30, R.D. € 113,99, R.A. € 130,27;
- Fg. 75 p.lla 27, seminativo, cl. 1, ettari 3.38.11, R.D. € 122,23, R.A. € 139,70;
- Fg. 75 p.lla 37, seminativo, cl. 2, ettari 0.90.40, R.D. € 23,34, R.A. € 28,01;
- Fg. 75 p.lla 38, incolto sterile, ettari 0.04.19;



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

- Fg. 75 p.lla 39, uliveto, cl. 2, ettari 0.70.91, R.D. € 18,31, R.A. € 27,47;

**Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:**

generale corrispondenza dello stato di fatto con la rappresentazione catastale degli immobili costituenti l'azienda agricola Poderi Firenze, ad eccezione delle seguenti difformità:

- si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale della p.lla 39 del foglio 74 (Ente Urbano) iscrivendola al Catasto Terreni. L'immobile infatti, seppur visibile nella mappa catastale, non compare nella visura né tra i terreni né all'urbano. Si tratta infatti di un Ente Urbano di 370 mq derivante da pregressi frazionamenti della vicina corte di pertinenza dei fabbricati (p.lla 39 ex Fabbricato Rurale oggi divenuta p.lla 109 del fg. 74). Il mappale è rappresentato, di fatto, da un terreno posto a margine dell'attuale corte del centro aziendale edificato. La visura al Catasto Fabbricati evidenzia che vi sono iscritte n. 4 u.i. ma che le stesse risultano tutte soppresse. Evidentemente la particella in oggetto, al momento della definizione dell'attuale assetto catastale della corte del mappale 109, non è stata correttamente iscritta al Catasto Terreni.

- il locale dispensa posto nell'agriturismo al piano terra del casale principale risulta essere difforme oltre che più piccolo da quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 4).
- l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale del vano in muratura di pietra ubicato sotto al locale tecnico censito alla p.lla 109 sub 2 parte, porzione seminterrata che non risulta accatastata né graficamente rappresentata nella Scheda catastale n. 3 del suddetto mappale. Considerato il dissesto statico in atto nelle due strutture sovrapposte e la conseguente necessità di opere di consolidamento/ricostruzione che potrebbero anche variare superfici e volumi dei due locali, si ritiene opportuno rinviare l'aggiornamento catastale alla fine delle suddette opere di ristrutturazione.

Sui fabbricati aziendali è stato accertato che gli stessi risultano conformi alle rispettive concessioni/autorizzazioni edilizie, ad eccezione delle seguenti difformità.

- l'aggiudicatario degli immobili avente qualifica di I.A.P. (Imprenditore Agricolo Professionale) che intendesse sposare le scelte sull'utilizzazione dei fabbricati effettuate nel Papmaa approvato nel 2014, dovrebbe preliminarmente predisporre, su indicazione del



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

comune, un Atto d'Obbligo che contenga sia il subentro della nuova proprietà nel fondo in oggetto che negli impegni in esso contenuti. Una volta sottoscritto l'atto d'obbligo davanti ad un notaio, a norma di legge lo stesso sarà quindi trascritto a cura del Comune e a spese dell'aggiudicatario. Se invece lo I.A.P. aggiudicatario del complesso rurale in oggetto fosse intenzionato a mettere in atto scelte urbanistico-edilizie diverse e nuove lo stesso dovrà evidentemente presentare un nuovo PAPMMA ai sensi della L.R. n°65/2014.

CASALE PRINCIPALE - PODERE FIRENZE (p.lla 109 sub 3 - abitazione - e p.lla 109 sub 2 parte - agriturismo):

- sia l'agriturismo che l'appartamento padronale risultano sostanzialmente conformi sotto l'aspetto prettamente edilizio, ad eccezione di una lieve difformità interna riscontrabile dell'agriturismo dove il locale dispensa al piano terra presenta dimensioni più contenute a vantaggio del piccolo disimpegno antistante posto tra il locale stesso, la cucina e la saletta comune adiacente.

► La difformità edilizia sopra indicata è sanabile ai sensi dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/01) e dell'art.201 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., mediante presentazione di CILA per interventi di edilizia libere per opere già eseguite. Trattandosi di opere già eseguite (c.d. CILA tardiva) è prevista una sanzione pecuniaria di € 1.000,00. La predisposizione della CILA comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della necessaria pratica edilizia quantificabili forfettariamente in € 1.500,00.

In alternativa alla regolarizzazione dello stato di fatto non conforme l'eventuale acquirente potrà procedere al ripristino dello stato legittimo mediante opere per le quali si stima forfettariamente una spesa di € 3.000,00.

- al fine di effettuare il cambio d'utilizzo dell'attuale abitazione padronale censita alla p.lla 109 sub 3, ctg. A/2, in alloggio agriturismo, come previsto da programma approvato nel 2014, dovrà essere presentata la seguente istanza:

► Permesso di costruire o attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della L.R. 65/2014. Per il rilascio dell'attestazione di conformità l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore ad € 1000,00. Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

Al termine dei lavori sarà inoltre necessario procedere con l'aggiornamento degli atti catastali (passaggio del fabbricato dalla categoria A/2 alla categoria D/10, annesso agricolo). Si precisa che, una volta approvata la suddetta istanza di sanatoria, al fine di rendere effettiva l'estensione dell'uso agrituristico anche all'ex appartamento padronale, l'aggiudicatario dovrà presentare una Relazione agrituristica in forma di auto-dichiarazione informatizzata da presentare nell'ambito della dichiarazione unica aziendale (DUA) tramite il sistema dell'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole, gestito da ARTEA, e quindi predisporre una D.I.A. Agrituristica diretta al Comune tramite lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) per l'apertura di nuove strutture o per la modifica delle attività già in essere. La suddetta documentazione sarà appunto finalizzata sia al subentro della nuova ditta nel fondo rurale e nell'attività agrituristica, che all'estensione dell'attività ricettiva ai suddetti locali.

MAGAZZINO-SALA DEGUSTAZIONE-UFFICI (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 1):

- l'intero fabbricato, avente destinazione legittima di annesso agricolo, è attualmente utilizzato illegittimamente utilizzato come abitazione (come previsto nel PAPMAA approvato nel 2014, ma a cui non è mai stato dato corso con la presentazione delle necessarie pratiche edilizie relative ai cambi di utilizzazione assentiti).

L'aggiudicatario degli immobili avente qualifica di I.A.P. che intendesse sposare le scelte sull'utilizzazione dei fabbricati effettuate dalla titolare nel Papmaa approvato nel 2014 (e quindi anche il cambio di utilizzo a "residenziale" del fabbricato in oggetto), dovrebbe prima di tutto predisporre, su indicazione del comune, idoneo Atto d'Obbligo che contenga il subentro della nuova proprietà nel fondo in oggetto e negli impegni ivi contenuti, e quindi sottoscrivere l'atto davanti ad un notaio. L'atto d'obbligo sarà quindi trascritto a cura del



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

comune e a spese dell'aggiudicatario. Fatto questo l'aggiudicatario potrà procedere come segue.

► La difformità sopra riscontrata è sanabile ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. N° 65/2014 e ss.mm.ii., mediante rilascio di attestazione di conformità in sanatoria. Per il rilascio dell'attestazione di conformità l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore ad € 1000,00. Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della relativa pratica edilizia.

Al termine dei lavori sarà inoltre necessario procedere con l'aggiornamento degli atti catastali ovvero con il passaggio del fabbricato dalla attuale categoria D/10 (annesso agricolo) alla opportuna categoria per i fabbricati residenziali: A/2, A/7, ecc.).

Nel predisporre la pratica di cambio di utilizzazione a residenziale del fabbricato sarà inoltre opportuno che l'aggiudicatario tenga presente anche quanto stabilito dalle NTA del Regolamento Urbanistico vigente che all'Art. 74, punto B), lettera e) NUOVE ABITAZIONI RURALI, stabilisce la dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa in 130 mq di superficie utile residenziale.

MAGAZZINO- DISPENSA-LAVANDERIA (p.lla 109 sub 2, ctg. D/10, scheda catastale n. 2):

- alcune porzioni di fabbricato ai piani terra e primo, che si ricorda essere legittimamente destinato per l'intero ad annesso agricolo, risultano di fatto abusivamente utilizzate a "residenziale".

► Le difformità urbanistiche sopra riscontrate non sono sanabili ai sensi della normativa vigente in materia. Pertanto, al fine di ricondurre a conformità l'immobile, gli arredi e gli impianti che individuano il cambio d'uso a residenziale dovranno essere rimossi e ripristinato lo stato legittimo, che prevede la destinazione ad annessi agricoli quali magazzino, dispensa e lavanderia.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

Si evidenzia altresì, che qualora la proprietà avesse qualifica di I.A.P., previa presentazione e approvazione di un nuovo PAPMAA che dimostri la necessità di ulteriori abitazioni rurali per la conduzione dell'azienda agricola, tali difformità potrebbero essere regolarizzate previo rilascio di conseguente Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. art. 209 della L.R.T. N° 65/2014 e ss.mm.ii.. Se la richiesta di permesso a costruire/attestazione di conformità in sanatoria viene inoltrata da soggetto avente qualifica di IAP, previa approvazione di propedeutico PAPMAA, la sanzione pecuniaria sarà in ogni caso in misura non inferiore ad € 1.000,00.

Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

**Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico - Vincoli:**

secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Arcidosso i terreni costituenti l'azienda agricola Poderi Firenze sita in località Abbandonato, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- Zona "E" AGRICOLA
- Zona a prevalente funzione agricola;
- Ambito Morfologico Territoriale CP "Colline Plioceniche" e in particolare nell'Unità di Paesaggio CP 2.4 "Colli di Cinigiano";
- non ricadono nell'ambito di applicazione del "Vincolo Paesaggistico" di cui al D.lgs n. 42/2004;
- non ricadono nell'ambito di applicazione del "Vincolo Idrogeologico" istituito con R.D. n. 3267/1923;
- non ricadono nell'ambito del "Sistema Regionale delle Aree Protette" di cui alla L. 431/85 e della L.R. n. 52/82;
- non sono compresi in aree A.R.P.A. (aree a rilevante pregio ambientale) derivanti dal P.T.C. della Provincia di Grosseto;
- non sono compresi in Siti di Importanza Regionale (S.I.R.) o Comunitaria (S.I.C.);
- non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

-l'edificio principale destinato ad agriturismo e ad abitazione dell'imprenditore risulta classificato di valore storico-ambientale nello strumento urbanistico comunale e puntualmente individuato su cartografia.

Sui beni costituenti l'azienda agricola in oggetto non insistono vincoli storico-artistici o alberghieri. Non risulta inoltre alcun tipo di vincolo relativo alla libertà di alienazione. Non risulta altresì alcun vincolo alla divisibilità, né l'esistenza di usi civici.

In merito alla trascrizione n. 7784/5059 del 30/05/2008 nascente da domanda giudiziale di accertamento di diritti reali (servitù di passo pedonale e carrabile), la Sentenza n. 294/2019 del 16/04/2019 emessa dal Giudice dott.ssa Rosa Passavanti, per la causa civile rubricata al N.R.G. 314/2008, accoglie la domanda relativa al riconoscimento della sussistenza del diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile sul fondo di proprietà della convenuta in quanto la proprietà della società attrice risulta palesemente interclusa e priva di accesso alla viabilità pubblica.

Le originarie particelle catastali sulle quali grava il diritto di servitù di passo carrabile individuate al Catasto Terreni del Comune di Arcidosso (GR) al foglio 74 mappali 2 e 3 (fondo servente) sono state soppresse per variazioni catastali intervenute originando le attuali particelle 56 (seminativo) e 71 (seminativo e vigneto). La servitù di passo carrabile coincide pertanto con il tratto di strada sterrata, ricadente su parte delle suddette particelle, che dalla viabilità asfaltata che attraversa il fondo (p.lla 59) si diparte in direzione nord per circa 200 metri di lunghezza (e metri 3,0 di larghezza) sino a raggiungere la proprietà confinante dell'azienda agricola ricorrente (fondo dominante) individuata al catasto ai mappali 73 (Podere Valle del Lupo nella Carta Tecnica Regionale) e 38 del foglio 60 del suddetto comune.

La citata Sentenza n. 294/2019 del 16/04/2019 che dichiara l'azienda agricola ricorrente titolare e proprietaria del diritto di servitù di passo e carrabile sui sopra citati terreni non risulta essere stata ad oggi trascritta.

**Stato di occupazione:**

Su parte degli immobili dell'azienda agricola, e precisamente su gran parte dei vigneti e su quasi tutto il fabbricato destinato a cantina di vinificazione e invecchiamento (ad eccezione



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

del vano destinato a magazzino posto al piano terra), grava un contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/1982 (affitto di fondo rustico) in data 28/03/2019. Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Siena, in data 08/04/2019 al n. 002268-serie 3T, codice identificativo TZ919T002268000EE. Secondo l'art. 2 l'affitto avrà durata di anni quattro, mesi sette e giorni quattordici a partire dalla data di stipula e pertanto avrà scadenza il 10/11/2023 termine oltre il quale il contratto dovrà intendersi rinnovato di annata agraria in annata agraria se non disdettato nei termini di cui al medesimo articolo 2. Il canone di affitto (art. 6) è stabilito in euro 15.000 annui per le prime due annate agrarie ed in Euro 20.000 annui a partire dalla terza annata agraria. (per il contratto di affitto si veda l'Allegato n. 6 alla perizia). L'esame dello schedario viticolo informatizzato di ARTEA relativo all'azienda in oggetto mostra che la superficie vitata attualmente in carico alla az. agraria è pari a ettari 2.48.63 distribuiti su n. 4 unità vitate iscritte nello schedario, ciascuna contraddistinta da un numero identificativo (n. matricola). Le restanti superfici vitate aziendali, per una superficie di ettari 15.87.37, sono invece in carico a società terza.

- All'interno del lotto unico è ricompreso il compendio mobiliare rinvenuto composto dai beni mobili dell'azienda agricola Poderi Firenze strumentali e non all'attività esercitata, rappresentati da macchine agricole, attrezzature agricole ed enologiche, arredi (scorte aziendali) oltre che da vini sfusi e imbottigliati (prodotti in attesa di vendita) di seguito indicato:

**A) BENI MOBILI E ARREDI nell'agriturismo del Casale Principale**

n. 2 divani due/tre sedute con 2 pouf color vinaccia ed 1 tavolo centrale in legno

n. 2 cavalli in legno antica giostra

n. 1 piccola madia in legno con decorazioni incise e sovrastanti oggetti/soprammobili ed un quadro

n. 1 libreria in legno con chiusure a saracinesca

n. 1 scrittoio in legno con cassetiera ed n. 1 sedia in legno

n. 1 comodino in legno

n. 1 bidone/cestino butta carte in acciaio chiuso





**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

n. 1 carrellino con attrezzatura lava/pavimenti

n. 1 aspirapolvere Folletto Vorwerk

n. 1 tavolo in legno e alluminio a sei posti con 6 sedie in legno

n. 1 libreria portariviste in acciaio

arredamento sala colazione con nr. 7 tavoli in legno e acciaio, n. 1 tavolo in legno stilizzato, n. 26 sedie in legno

n. 1 dispensa portaoggetti cucina in acciaio

arredamento ed accessori da cucina con n. 1 tavolo lavello in acciaio inox, n. 1 frigo congelatore,

n. 2 tavoli da lavoro inox con sovrastante n. 1 macchina da caffè, n. 1 armadio dispensa in acciaio inox, n. 1 tavolo inox con piano cottura a cinque fuochi, accessori e pentole varie da

cucina, n. 1 congelatore a pozzo, n. 1 lavastoviglie inox, n. 1 tavolo inox con ante scorrevoli e lavello inox incorporato, n. 1 cappa aspirante da soffitto inox



n. 1 divano due sedute colore azzurro rigato

n. 1 cavallo in legno antica giostra

arredamenti camere con n. 4 letti matrimoniali in legno e stoffa, completi di materassi, n. 8 comodini in legno, n. 4 scrivanie in legno, n. 6 sedie in stoffa e legno, n. 2 poltrone in legno e stoffa, n. 3 armadi in legno a due ante, n. 1 pancale in legno, n. 6 letti ad una piazza in stoffa e

legno completi di materassi, n. 2 strutture appendiabiti in legno, n. 2 sedie in legno e paglia Vienna, n. 1 armadio a quattro ante.

**B) BENI MOBILI E ARREDI dell'appartamento padronale del Casale Principale**

cucina soggiorno arredata con n. 1 divano tre sedute, n. 1 sedia in legno e paglia Vienna, n. 1 cucina componibile lineare con cassettoni, piano cottura, lavello ad una vasca e cappa aspirante,

n. 1 tavolo in legno da cucina completo di n. 4 sedie in legno richiudibili

camere da letto con n. 1 letto matrimoniale in stoffa e legno, complete di materasso, n. 2 comodini in legno, n. 1 armadio due ante, n. 1 scrivania in legno, n. 1 sedia in legno e stoffa, n. 1 sedia in legno e paglia Vienna, n. 2 lettini singoli in legno completi di materasso, n. 1 struttura





**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

appendiabiti in legno, n. 2 comodini in legno, n. 2 sedie in legno richiudibili.

**C) BENI MOBILI E ARREDI nelle vicinanze della piscina**

n. 5 tavoli in metallo

n. 12 sedie in metallo e materiale plastico da esterno

n. 8 lettini prendisole in alluminio e materiale plastico

n. 5 ombrelloni grandi in alluminio

n. 2 sdraio prendisole

n. 1 attrezzatura robot ad immersione aspiratore fondo piscina

n. 1 panchina in metallo lavorato da esterno.

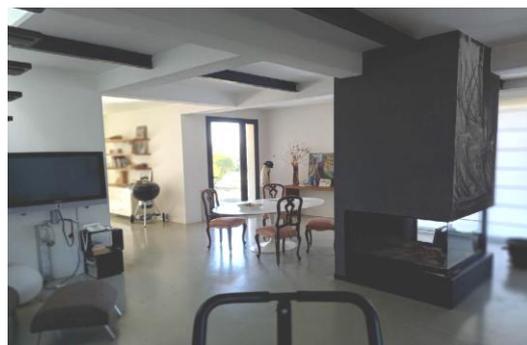
**D) BENI MOBILI E ARREDI del fabbricato magazzino-sala degustazione-uffici**

n. 1 frigorifero con congelatore

n. 1 libreria a tre mensole in legno con libri e oggettistica varia e cassettera sottostante a sei cassetti su ruote

n. 1 barbecue con ruote e coperchio

n. 1 cucina componibile con armadiatura a sei ante, cassettera centrale e n. 2 forni, completa di piano cottura, cappa aspirante



da soffitto e lavello in acciaio inox, n. 2 panchetti in metallo

n. 1 divano con chaise longue

n. 1 cassettera antica a tre cassettoni in legno con sovrastante oggetti/sopra mobili vari e tela dipinta

n.1 accessorio step/voga da fitness con seduta

n.1 scrivania in legno con 2 sedie in legno e stoffa, imbottite

n.1 dipinto a tela

n. 1 tavolo in metallo con 4 sedie in legno e stoffa, imbottite

n. 1 tavolo consolle in legno con oggettistica varia e tela

n. 1 poltrona in metallo e stoffa imbottita completa di poggia piedi

n. 1 cesto portariviste

n. 1 tv color Samsung con supporto a muro;



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

- n. 1 letto matrimoniale in legno completo di materasso
- n. 2 sedie in legno e stoffa, imbottite
- n. 1 lavatrice AEG
- n. 1 mobile bagno a due ante e quattro cassetti su ruote
- n. 1 rappresentazione grafica astratta su legno e stoffa con cornice a muro
- n. 1 sedia in legno intarsiato e stoffa imbottita
- n. 1 vecchio manichino in legno a mezzo busto
- n. 1 letto a due piazze in legno completo di materasso, e n. 2 comodini (legno e plexiglas) con sovrastante tela
- n. 1 armadio componibile aperto a varie ante, ripiani con n. 2 cassettiere e vari cassetti portaoggetti;
- n. 1 mobile da bagno in metallo e legno con specchiera, cassettiera e doppio lavabo
- n. 1 cesto in metallo portabiancheria
- n. 1 cisterna deposito acqua in pvc- autoclave

**E) BENI MOBILI E ARREDI del fabbricato magazzino-dispensa-lavanderia**

- n. 1 scrivania con cassetto e anta porta computer in legno con sedia e sgabello in metallo
- n. 1 computer portatile con stampante
- n. 1 libreria portariviste in legno
- n. 1 mobile da ufficio in legno a quattro ante
- n. 1 tavolo in legno con sedia girevole su rotelle
- n. 1 porta cd da terra in legno
- n. 1 mobile scrittoio in legno con cassettiere laterali
- n. 1 tavolino in legno e 2 poltrone in legno e stoffa imbottita
- n. 1 letto matrimoniale a doppia rete completo di materassi, n. 2 comodini in legno/metallo e legno
- n. 1 appendiabiti in metallo trasportabile
- n. 2 dipinti su tela raffiguranti paesaggio e mare;
- n. 1 cassettiera credenza da camera in legno
- n. 2 sedie di legno e stoffa





**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

lavanderia/stireria attrezzata con lavatrice, tavola da stiro, ferro da stiro e mobile lavabo con due ante

n. 1 mobile cucina componibile a quattro ante e pensili con piano cottura, lavello e cappa aspirante

n. 1 taglia erba a quattro ruote e motore con guida (marca TORO, mod. H200, 2 r.m., 20 Hp)

varie cassette in plastica per raccolta olive/uva (circa n. 250 cassette ad € 3,0/cadauna)

recinzione plastificata per protezione vigneto (n. 20 rotoli da 50x1,20 metri)

n. 1 Trattore Landini Rex 90 GT, 4.r.m., targa AN808Z (con 2.822 ore di lavoro) con documenti

n. 1 rimorchio agricolo a ruote, Francini, targato AG799W senza documenti

n. 1 telo con cavi completo per copertura piscina



**F) BENI MOBILI e IMPIANTI nel fabbricato destinato a locale tecnico**

impianto con n. 1 caldaia a gas "Immergas"

impianto di alimentazione idraulico, con caldaia murale a gas, autoclave e doppia cisterna per acqua in pvc

**G) BENI MOBILI, ATTREZZATURE E IMPIANTI della cantina**

n. 3 serbatoi in acciaio inox, 50 HL, termo condizionati, marca Lainox

n. 3 serbatoi in acciaio inox, 106 HL, termo condizionati

n. 2 serbatoi in acciaio inox, 10 HL, sempre pieno, marca Ghidi

serbatoio in acciaio inox, 26 HL, termo condizionato, marca Lainox

serbatoio in acciaio inox, 50 HL, sempre pieno, marca Albrigi

serbatoio in acciaio inox, 16 HL, sempre pieno

serbatoio in acciaio inox, 40 HL, sempre pieno

vasca in cemento e resina, amovibile, 44 HL, marca Nico Velo

n. 3 botti in legno da 40 HL, rovere francese, marca Pauscha

n. 23 barriques in legno, 225 litri, usate





**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

n. 16 tonneaux in legno, 500 lt, usate

n. 12 contenitori per bottiglie di vino, in acciaio zincato, ripiegabili, 500 bottiglie

n. 16 cartoni di confezioni sacchetti porta bottiglie vino con logo aziendale

impianto idrico di cantina completo di autoclave e 2 serbatoi inox da 2000 LT

filtro a serbatoio impianto idrico cantina Hidrotech

scrivania in legno e mobile da ufficio con ante

pigiadiraspatrice in acciaio inox, marca Bucher-Vaslin, mod. Delta E2, con tramoggia di carico superiore

quadro elettrico mobile Merlin Gerin 5 prese

pressa orizzontale a piatti, marca Vaslin, mod. Veritas 22, 22 HI

nastro elevatore motorizzato con tramoggia Tecme

serbatoio per gasolio agricolo, esterno, marca AMA, 1500 Lt, con pompa elettrica

impianto refrigerazione esterno con doppio motore/inverter, marca Climaveneta (L'impianto è costituito da n. 2 unità esterne per la climatizzazione della cantina di cui una serve i ventilconvettori (fan coil) presenti nel locale magazzino prodotti (piano terra) e l'altra, di maggiori dimensioni, provvede alla refrigerazione delle vasche di vinificazione in cemento presenti al piano 1S della cantina (locale vinificazione).

elettropompa da travaso carrellata, marca Fluxinos

pompa in acciaio inox, monostadio, marca CSF, mod. VF-S11

elettropompa inox per lavaggio vasche, marca Fluxinos

filtro a cartoni trasportabile inox

torchio idraulico, marca Mori, con 2 gabbie

n. 4 serbatoi inox stoccaggio vino varie dimensioni (10-16-50 HL sempre pieno, 26 HL termo condizionato) nel magazzino

tubazioni, raccorderia e rubinetteria varia

piastra refrigerazione mobile

**H) VINO IMBOTTIGLIATO E SFUSO in conto proprio (Stato giacenza dettaglio al 12/12/2022)** Lo stato della giacenza del vino imbottigliato e sfuso è attualizzato alla data di redazione dell'inventario. La giacenza potrebbe risultare differente a causa delle naturali variazioni di volume dovute alle operazioni di travaso, filtraggio, ecc. del medesimo vino in lavorazione, oltreché dall'attività di commercializzazione in corso.



**Tribunale di Grosseto**  
Sezione Volontaria Giurisdizione

Descrizione prodotto	Annata	Nome commerciale	Formato bottiglia	Giacenza (bottiglie)	Giacenza (litri)	Stato fisico
MAREMMA TOSCANA CABERNET-SAUVIGNON DOC	2018		0,75 L	379	284,25	imbott./conf.
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOC	2018	SCIRESA	0,75 L	237	177,75	imbott./conf.
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOC	2017	SCIRESA	0,75 L	23	17,25	imbott./conf.
MAREMMA TOSCANA SYRAH DOC	2015	SOTTOCASA	0,75 L	29	21,75	imbott./conf.
MAREMMA TOSCANA SYRAH DOC	2018	SOTTOCASA	0,75 L	2221	1665,75	imbott./conf.
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG	2015		0,75 L	24	18,00	imbott./conf.
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG	2016		0,75 L	769	576,75	imbott./conf.
MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOC	2010		0,75 L	21	15,75	imbott./conf.
MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2013		0,75 L	29	21,75	imbott./conf.
MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2015		0,75 L	986	739,50	imbott./conf.
MONTECUCCO SANGIOVESE RISERVA DOCG	2015		1,50 L	35	52,50	imbott.senza etichetta
IGT TOSCANA ROSSO	2016	CAB. SAUV.	0,75 L	312	234,00	imbott./conf.
IGT TOSCANA ROSSO	2015	INVOLO	0,75 L	33	24,75	imbott./conf.
IGT TOSCANA ROSSO	2016	INVOLO	0,75 L	2	1,50	imbott./conf.
IGT TOSCANA ROSSO	2018	INVOLO	0,75 L	2602	1951,50	imbott./conf.
IGT TOSCANA VERMENTINO	2018		0,75 L	126	94,50	imbott./conf.
MAREMMA TOSCANA VERMENTINO DOC	2021		0,75 L	1332	999,00	imbott./conf.
MAREMMA TOSCANA SYRAH - Atto a DOCG	2019				<b>1600</b>	sfuso
MAREMMA TOSCANA SANGIOVESE/SANGIOVESE N. (100) - Atto a DOCG	2021				<b>2600</b>	sfuso
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO – Atto a DOC	2020				<b>980</b>	sfuso
Rosso ITALIANO senza DOC/IGP e senza annata					<b>2144</b>	sfuso
				9160	<b>7324</b>	

**I) VINO SFUSO in conto lavorazione presso azienda terza (Ettoltri 184,78)**

Descrizione prodotto	Annata	Nome commerciale	Formato bottiglia	Giacenza (bottiglie)	Giacenza (litri)	Stato fisico
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG (2 anni legno)	2016				4.000	sfuso
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG (1 anno legno)	2017				2.300	sfuso
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG (1 anno legno)	2018				1.800	sfuso
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOC	2019				2.500	sfuso
MONTECUCCO SANGIOVESE DOCG (1 anno legno)	2019				2550	sfuso
MAREMMA TOSCANA CAB. SAUV. DOC (legno)	2019				500	sfuso
TOSCANA ROSSO IGT	2019				1.281	sfuso
MONTECUCCO SANGIOVESE (in legno dal 29/11/20)	2020				500	sfuso
TOSCANA ROSSO IGT	2020				147	sfuso
MAREMMA TOSCANA CILIEGIOLO DOCG	2021				2.100	sfuso
MONTECUCCO SANG.SE DOCG (in legno dal 06/12/21)	2021				800	sfuso
					18.478	

**Prezzo base di vendita Azienda Agricola euro 1.589.500,00**

**Offerte in aumento in caso di gara non inferiori ad euro 30.000,00**

(valore compendio immobiliare euro 1.468.375,00– valore compendio mobiliare euro 121.125,00).



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

Il complesso aziendale è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore e relazioni tecniche, reperibili sul portale del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nonché sul sito [www.itasset.it](http://www.itasset.it).

Elaborati peritali che dovranno essere sempre consultati integralmente dall'offerente ed ai quali si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

## **D E T E R M I N A**

### **1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari o superiore ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso la sede del curatore dell'eredità.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparando presso lo studio del curatore dott. Gianni Guerrieri sito in Grosseto (Gr), Via Monte Leoni n. 10/A.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il curatore, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

Il curatore potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet [www.itasset.it](http://www.itasset.it)) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,00 e di tutti gli allegati in esso indicati.

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- *Tribunale di Grosseto – Eredità Giacente n. 1153/22 – Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita 31 ottobre 2024.*

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente (tradizionale) di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

Le offerte, sia cartacee che telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

## **2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **31 ottobre 2024** a partire dalle **ore 11:00** presso lo studio del curatore.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparando innanzi al curatore, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e, seguendo le indicazioni riportate nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "*online*". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il curatore non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all'operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore delle vendite telematiche invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso all'offerente, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto. Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.); il legale potrà intervenire sia per persona da nominare che in qualità di procuratore. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire presso lo studio del curatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e a pena di invalidità delle offerte medesime, dell'allegazione dell'assegno circolare non trasferibile pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella/e offerta/e.

*Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:*

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il curatore provvederà ad aggiudicare, provvisoriamente, il bene all'offerente.

*Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:*

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il curatore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "*Time Extension*" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal curatore.

Entro un congruo termine, il curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

### **3 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento. Per i beni targati sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri accessori di registrazione e passaggio di proprietà da effettuarsi presso l'agenzia pratiche auto individuata anch'essa dalla procedura.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal curatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il curatore a insindacabile giudizio - e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno - può interrompere, sospendere



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario. Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al curatore, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria. Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore, il notaio ed il soggetto specializzato.

**4 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il complesso aziendale si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura ed integrazioni tecniche di cui in premessa. Il compendio viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed integrazioni tecniche ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura, e/o di giacenze di vino, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravante saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità del compendio venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo,



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura, ausiliari e organi della procedura;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, se necessari saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli al curatore entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (in sommatoria di scaglioni): fino ad euro 500.000,00 il 1,5%, da euro 500.000,01 fino ad euro 800.000,00 il 0,9%, da 800.000,01 fino ad euro 1.000.000,00 il 0,7%; oltre 1.000.000,01 lo 0,5% (oltre iva di legge).

#### **5 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

Si precisa che la liquidazione del compendio è da intendersi effettuata alla condizione “*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*” e l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all’aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l’aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

**6 - Foro competente**

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Grosseto.

**7 - Pubblicazione e pubblicità**

Il curatore dell’eredità indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità<sup>2</sup>:

- pubblicazione obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "*portale delle vendite pubbliche*";
- pubblicazione sul portale nazionale [www.itasset.it](http://www.itasset.it) (portale web autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione “A” dell’elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno altri due portali indicati dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencati nella sezione “A” contenente l’elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;

---

<sup>2</sup> Almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 107/1 ultimo capoverso l.f.



**Tribunale di Grosseto**  
*Sezione Volontaria Giurisdizione*

- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

**A V V E R T E N Z E**

Il curatore potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.* né una sollecitazione del pubblico risparmio *ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF)*.

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura.

Grosseto, 1° agosto 2024

**Il curatore dell'eredità giacente**

*dott. Gianni Guerrieri*

*Allegati:*

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione (offerta cartacea)