



TRIBUNALE DI GROSSETO

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Procedura Giudiziaria 206 /2018 R.G.E.I.

Verbale d'Udienza Telematico del 29/01/2020

All'udienza del giorno 29.1.2020, innanzi al Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Claudia Frosini, sono comparsi: l'Avv. Francesco Pedone, Custode Delegato; sono altresì comparsi l'avv. Beatrice Paoletti in sostituzione dell'avv. Sara Pollini nonché in sostituzione degli avv.ti Luca Filipponi e Igor Benetazzo per il creditore procedente la quale insiste per la vendita

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- rilevato che il creditore procedente ha chiesto procedersi alla vendita del bene immobile pignorato;
- verificato che sono stati tempestivamente eseguiti gli incombeni di legge;
- ritenuta l'opportunità di disporre la vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega dal compimento delle operazioni ad un professionista;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

DELEGA AL PROFESSIONISTA GIÀ NOMINATO

- il compimento delle operazioni di vendita del compendio immobiliare come meglio descritto nella perizia in atti (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta)
- nonché la predisposizione del decreto di trasferimento e della bozza di progetto di distribuzione;
- nonché il compimento delle formalità in conseguenza di eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c.;

DISPONE

- che la vendita abbia luogo senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con modalità telematica sincrona mista (art. 22, d.m. Giustizia 32/2015),
- che la vendita sia tenuta dal Professionista Delegato nei giorni di Martedì o Mercoledì previa verifica, a cura dello stesso, della disponibilità della Sala Aste messa a disposizione dal Tribunale di Grosseto e relativa prenotazione nella fascia oraria disponibile mediante l'applicativo disponibile sul sito internet del Tribunale;
- che le offerte con le relative cauzioni siano depositate entro e non oltre le ore 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 con le modalità sotto indicate rispettivamente per l'offerta cartacea e per l'offerta telematica;

INDIVIDUA

i beni da porre in vendita nei lotti come formati dall'esperto;

DETERMINA

ai sensi dell'art. 568 c.p.c., il valore del compendio pignorato nel seguente modo:

per ogni lotto come stabilito dal perito stimatore se si tratti del primo avviso di vendita oppure, qualora siano già stati esperiti tentativi di vendita con esito negativo, nel prezzo base indicato nell'ultimo avviso di vendita andato deserto;

AUTORIZZA

il professionista delegato ad aprire, previo espressa autorizzazione rilasciata dal direttore amministrativo del Tribunale di Grosseto, un conto corrente intestato alla procedura e vincolato al mandato di pagamento emesso dal Tribunale a seguito di autorizzazione del Giudice, con delega al professionista per il compimento delle operazioni, presso uno degli istituti di credito convenzionati con il Tribunale.

AVVISA

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

DISPONE

che il creditore procedente, ovvero altro creditore che intenda assumersene l'onere, provveda a costituire un fondo spese di € 500,00 per ogni lotto posto in vendita quale contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche mediante assegno circolare intestato alla procedura e trasmesso al Professionista Delegato ovvero mediante accredito sul conto corrente già acceso e vincolato alla procedura; la costituzione del fondo spese dovrà avvenire entro 30 giorni dalla richiesta del Professionista Delegato; non trattandosi di un compenso non sarà emessa fattura e non saranno pertanto riconosciute IVA e alcun onere previdenziale; autorizza il Professionista Delegato a prelevare le somme necessarie per le pubblicazioni sul portale del Ministero della Giustizia (Portale delle Vendite Pubbliche) come disposto dall'art. 490 comma 1 c.p.c., previo emissione del relativo mandato di pagamento;

DISPONE

che, in caso di mancato versamento nel termine stabilito senza giustificato motivo, il Professionista Delegato provvederà a rimettere senza indugio al Giudice dell'Esecuzione il fascicolo per gli opportuni provvedimenti;

AVVERTE

che il comportamento omissivo in punto di versamento delle sopraindicate somme nel termine assegnato dal Giudice sarà valutato ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c. ovvero di improseguibilità della procedura esecutiva;

DISPONE

che il professionista delegato osservi le seguenti indicazioni:

1. il delegato ha termine 120 giorni dalla comunicazione al delegato della presente ordinanza, per la pubblicazione del primo avviso di vendita ed eguale termine per le successive eventuali ulteriori pubblicazioni, con decorrenza dall'ultima pubblicazione effettuata;
2. l'udienza per l'esame delle offerte si terrà presso il Tribunale di Grosseto nell'aula che sarà messa a disposizione per tali incombenzi;

3. il delegato dovrà indicare nell'avviso di vendita il luogo, la data e l'ora fissata per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte;

4. in caso di mancata vendita entro 18 mesi dalla data di comunicazione della presente ordinanza, il fascicolo sarà rimesso a questo Giudice, con una relazione scritta che illustri, in maniera analitica, lo svolgimento della vendita ed il suo esito nonché il numero e la misura dei ribassi effettuati;

5. a norma dell'art. 490 c.p.c., il Giudice dispone l'effettuazione delle seguenti formalità pubblicitarie:

1. a spese del creditore procedente, un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

2. l'avviso dovrà essere altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di altro autorizzato, ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.;

3. sempre a spese del creditore istante, l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, copia della relazione del c.t.u., dovranno essere inseriti almeno 45 giorni prima e fino al giorno fissato per la vendita, sul sito www.astalegale.net (copia della documentazione verrà inviata ad uno dei seguenti recapiti: fax 075 5058473; e-mail: procedure.grosseto@astalegale.net; posta: astalegale.net s.p.a., strada Tiberina Nord snc, 06134 Perugia);

4. l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato in un termine non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, sul quotidiano di informazione locale avente maggiore diffusione nella zona interessata, "il Tirreno" edizione nazionale; l'estratto dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato al Tribunale di Grosseto, esecuzioni immobiliari. esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti e 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 1) comune ove è situato l'immobile; 2) quartiere, frazione, località, ecc.; 3) via, piazza, ecc.; 4) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); 5) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno ecc.); 6) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); 7) condizioni (libero, occupato dal debitore/da terzi); 8) altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota ecc.); 9) ammontare del prezzo base della vendita senza incanto 10); data, ora e luogo della gara; 11) ammontare del prezzo base vendita con incanto e di eventuali offerte in aumento; 12) data, luogo ed ora della vendita con incanto; 13) numero r.g.e della procedura; 14) nominativo del Giudice dell'esecuzione; 15) indicazione su dove reperire ulteriori informazioni:

cancelleria dell'ufficio delle esecuzioni immobiliari, tribunale di Grosseto, piazza Albegna n. 24, secondo piano, tel. 0564 419240; professionista delegato con indicazione del numero di telefono; informazioni telefoniche al numero 075 5005080 verde 848582031 (lun.-ven. 9.00-13.00 14.00-17.00, astalegale.net s.p.a. – posta elettronica: info@astalegale.net);

5. copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata alla parte debitrice;
6. il Giudice autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori, comunque munito di titolo esecutivo, a dare pubblicità della presente, ove lo ritenga opportuno, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale.

PER LE OFFERTE DEPOSITATE IN FORMA CARTACEA

1. 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 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.

2. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;

- una visura camerale 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e /o eventuale gara , il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari;

7. La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva.

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

9. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista delegato darà immediato avviso al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto ex art. 587 c.p.c.;

10. Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti all'udienza fissata per l'esame delle offerte;

11. In caso di unica offerta se l'offerta e' pari o superiore al 75% del prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e segg. cpc;

12. Se vi sono più offerte, il professionista invita, in ogni caso, gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra stabilito nell'ipotesi di più offerenti. se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone

la vendita a favore di colui che, avrà indicato nell'offerta il minor tempo di pagamento del saldo prezzo, in caso di termini di pagamento medesimi, dispone la vendita a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta. se vi sono più offerte, e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., si applica il 573 c.p.c.;

13. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa;

14. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

15. Al termine di ogni vendita il professionista delegato depositerà in cancelleria copia dell'avviso di vendita pubblicato, della pubblicità eseguita, del verbale relativo alle operazioni di vendita e delle notifiche eventualmente eseguite;

16. Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito o, le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione ed in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 comma 2, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, secondo le direttive di cui alla presente ordinanza, fissando un prezzo base inferiore al 20% a quello di stima dopo il primo esperimento d'asta, ed un prezzo base ridotto del 15% rispetto al precedente per gli ulteriori eventuali esperimenti d'asta. La sequenza delineata dovrà ripetersi sino a quando il professionista non ritenga che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, renda la procedura infruttuosa, in tal caso rimetterà immediatamente gli atti al G.E., riportando al G.E. l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 cc.;

17. 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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.

18. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti, se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode senza oneri per l'aggiudicatario secondo quanto previsto dall'articolo 560 comma 3 c.p.c.;

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

PER LE OFFERTE DEPOSITATE CON MODALITÀ TELEMATICA

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

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

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

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

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

DURATA DELLA GARA

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

Come partecipare

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione / offerta di acquisto.

Sul sito del Ministero della Giustizia <https://pstgiustizia.it> è disponibile il Manuale Utente dell'Offerente alla Vendita Telematica https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Grosseto (vedi anche sotto “Versamento della cauzione”);
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato CCAA 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.);
- È ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma cpc;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

- La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quinto giorno precedente dell'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì) sul conto corrente intestato a "Depositi Giudiziari – modello secondo" (IBAN IT87X0885114303000000208283), aperto presso Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo soc. coop..

Il bonifico dovrà contenere soltanto la seguente descrizione: "Nome Professionista Delegato e Data Asta".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Copia della marca da bollo da € 16,00 di corredo alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata anch'essa alla busta telematica.

Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Gara

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

Aggiudicazione

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di

conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

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

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

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

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il personale del Tribunale provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

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

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione); ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 01 settembre 1993, n. 385 l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente all'85% del saldo del prezzo di

aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio 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.

ULTERIORI ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA VENDITA

1. Il professionista delegato predisporrà bozza del decreto di trasferimento, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, trasmettendo senza indugio al Giudice il fascicolo. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile, anche se successivi alla trascrizione del pignoramento. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

1. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 l. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il custode giudiziario richiederà;

2. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

2. Il professionista delegato espletterà le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché le formalità di cancellazione delle trascrizioni del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 586, nonché ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c, ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, conseguente al trasferimento del bene, con autorizzazione a richiedere all'aggiudicatario eventuale integrazione del fondo spese a copertura degli oneri (imposte, spese, ecc.) di trasferimento. depositare in cancelleria copia della documentazione attestante gli adempimenti compiuti.

3. Il professionista delegato formerà il progetto di distribuzione secondo le seguenti indicazioni, all'esito dell'avvenuta attuazione dell'ordine di liberazione di cui all'articolo 560 c.p.c:

- provvederà a richiedere tempestivamente e comunque entro 7 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, che dovrà essere presentata entro giorni 30 dalla richiesta.
- chiederà, nel termine di 7 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al Giudice dell'esecuzione.
- entro 30 giorni dalla liquidazione da parte del G.E. dei compensi del custode:
- richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto e quindi:
 - provvederà a predisporre il piano di riparto;
 - fisserà appuntamento avanti a sé per l'approvazione da valersi quale udienza ex art 596 c.p.c. entro 30 giorni dal deposito di cui al punto seguente;
 - provvederà a depositare telematicamente il suddetto piano e del provvedimento di fissazione della comparizione delle parti avanti a sé presso la cancelleria ed ad inviarlo tramite pec e, in mancanza, a mezzo raccomandata a.r., al debitore, in modo tale che possa comunicare eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile, precisando che la mancata comparizione importerà l'approvazione del progetto.

- qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì l'ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.
 - svolta l'udienza per la discussione del progetto, in caso di approvazione o di accordo tra tutte le parti, il professionista ordina il pagamento delle singole quote previo emissione del mandato di pagamento da parte della cancelleria del tribunale di Grosseto, provvedendo all'estinzione del conto della procedura in caso di riparto definitivo.
 - deposito in cancelleria di copia del verbale di udienza, del rendiconto di tutte le operazioni svolte, compresi i pagamenti effettuati;
 - qualora, invece, vengono formulate contestazioni al progetto di distribuzione, il delegato rimetterà, il progetto di distribuzione al G.E. che fisserà udienza per l'approvazione avanti a sé.
4. Il professionista delegato è tenuto a provvedere a tutte le operazioni di vendita senza indugio ed esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita se non su ordine o autorizzazione del Giudice dell'esecuzione.

La presente ordinanza dovrà essere notificata a cura del creditore istante o di altro creditore interessato ai creditori iscritti non intervenuti, al debitore esecutato ed al debitore originario qualora la procedura si svolga contro il terzo proprietario ex art. 602 e ss. c.p.c..

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue: rimessa ubicata a Pitigliano (GR), Vicolo Zaccheo 9, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 971, subalterno 1 (categoria C/6, superficie catastale 21 mq, RC. 29,44€). Con accesso diretto da Vicolo Zaccheo, il fondo, oggetto di una piuttosto recente ristrutturazione, si compone di un unico vano, stretto e lungo, di forma trapezoidale (16,00 mq), in fondo al quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico cieco (2,03 mq). Pur essendo chiaramente stato configurato ed allestito per ospitare una piccola attività ricettiva, dalle verifiche effettuate non è consentita tale destinazione, anche in considerazione dell'altezza limitata, pari a 234 cm, e della mancanza di illuminazione naturale, visto che la porta-finestra posta all'ingresso risulta essere l'unica fonte luminosa. L'immobile ospita un camino tradizionale a legna, che rappresenta, di fatto, l'unica fonte di riscaldamento nella stagione invernale, ed è dotato di impianto elettrico e di adduzione di acqua. Non sembrano essere necessarie opere di manutenzione, anche in considerazione del fatto che l'immobile è certamente stato

oggetto di una recente ristrutturazione, pur senza alcun titolo abilitativo rinvenuto presso gli uffici pubblici competenti. L'immobile costituente il lotto è intestato a Valmafin s.a.s. di Guido Valmasoni & C. (c.f. 00716130281) per la quota di 1/1. L'immobile è da considerarsi a tutti gli effetti libero. Il bene risulta pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1.

Lotto n. 2

Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue: abitazione popolare ubicata a Pitigliano (GR), Vicolo Varese 7, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1303, subalterno 2 (categoria A/4, superficie catastale 74 mq, RC. 122,92€); magazzino ubicato a Pitigliano (GR), Vicolo Varese 9, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1303, subalterno 3 (categoria B/8, superficie catastale 84 m³, RC. 34,71€).

Il lotto è formato da un immobile a destinazione residenziale e da un magazzino interrato.

Con accesso diretto da vicolo Varese, mediante una piuttosto ripida ed impervia scalinata, si giunge al livello interrato, che ospita il magazzino che si articola in un unico vano (27,25 mq) ricavato attorno ad un blocco tufaceo centrale, dotato di adduzione elettrica ed idrica, e con altezza variabile tra i 180 ed i 244 cm. Qui è altresì posta la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'unità residenziale sovrastante (per questo, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto). In proiezione rispetto al magazzino, dal vicolo Varese, mediante una scalinata esterna, si giunge al portone di ingresso dell'unità residenziale, che si sviluppa ai livelli primo e secondo. Con un vano scala di proprietà esclusiva, si giunge ad un piccolo disimpegno (1,66 mq) dal quale si accede frontalmente ad un primo bagno cieco (2,35 mq) e lateralmente alla zona giorno (23,19 mq), dotato di un camino a legna, e da cui è possibile l'accesso ad una terrazza scoperta (2,08 mq). Mediante una scala interna si giunge poi al livello superiore, composto da disimpegno (0,97 mq), una prima camera (12,69 mq) con bagno privato (2,58 mq), ed una seconda camera (11,49 mq) con un piccolo servizio igienico (1,67 mq). La struttura muraria è evidentemente realizzata in blocchi in tufo, con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi e travetti in legno, infissi in legno con persiane in legno e pavimenti in cotto. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a metano, oltre al camino a legna già menzionato, e di acqua calda sanitaria mediante un boiler elettrico. Complessivamente, l'unità residenziale, esposta a Nord-Est e Sud-Est, ha scarsissima luminosità, rapporti aero-illuminanti al di sotto degli standard richiesti, ma la ventilazione trasversale è

garantita. Sulla base delle verifiche effettuate durante il sopralluogo, non sono stati rilevati problemi strutturali e, pertanto, allo stato, non si ritiene necessario procedere con una manutenzione straordinaria. Gli immobili infatti sono certamente stati oggetto di una recente ristrutturazione, come si evince osservando la tipologia di finiture e impiantistiche presenti, seppur senza titolo abilitativo. Gli immobili costituenti il lotto sono intestati a Valmafin s.a.s. di Guido Valmasoni & C. (c.f. 00716130281) per la quota di 1/1. Gli immobili sono da considerarsi a tutti gli effetti liberi. I beni risultano pignorati nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1.

Lotto n. 3

Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue: negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma 38, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1330, subalterno 1 (categoria C/1, superficie catastale 12 mq, RC. 185,92€); negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma 36, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334, subalterno 4 (categoria C/1, superficie catastale 3 mq, RC. 55,78€). Il lotto è formato da due fondi commerciali adiacenti situati lungo via Roma, la principale arteria del centro storico di Pitigliano, che lo attraversa longitudinalmente da Est ad Ovest.

Al civico 69 è posto l'ingresso principale del primo vano (10,03 mq), di forma regolare ed avente altezza pari a 377 cm; con un varco aperto nella muratura, si accede al secondo vano, civico 67, di dimensioni limitate (3,54 mq) e ricavato parzialmente nel sottoscala del fabbricato che conduce all'unità immobiliare del lotto n. 4; dotato di un infisso non apribile, esso costituiva, di fatto, la "vetrina" del vano principale. Con struttura in blocchi di tufo ed in pietra, il compendio ha pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno, pavimenti in graniglia, ed è dotato solamente di adduzione elettrica; l'unica fonte di condizionamento è costituita da un piccolo split elettrico, usato tanto in fase di riscaldamento, quanto di raffrescamento. Sulla base delle verifiche effettuate durante il sopralluogo, non sono stati rilevati problemi strutturali e, pertanto, allo stato, non si ritiene necessario procedere con una manutenzione straordinaria. Gli immobili costituenti il lotto sono intestati a Valmafin s.a.s. di Guido Valmasoni & C. (c.f. 00716130281) per la quota di 1/1. Gli immobili sono da considerarsi a tutti gli effetti liberi. I beni risultano pignorati nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1.

Lotto n. 4

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue: abitazione civile ubicata a Pitigliano (GR), Via Roma 34, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334, subalterno 9 (categoria A/2, superficie catastale 124 mq, RC. 415,75€).

Il lotto è costituito da un immobile residenziale posto in via Roma 65, la principale arteria del centro storico di Pitigliano; con accesso da vano scala condominiale, si sviluppa su tre piani di un fabbricato in linea di 4 livelli fuori terra.

L'accesso è al piano primo, ove è posto un grande ingresso (14,44 mq) con un primo camino a legna; mediante una scala interna, si giunge al secondo piano, dove si trovano un grande soggiorno (21,44 mq) con un secondo camino a legna, che disimpegna un primo vano adibito a cucina-sala da pranzo (17,32 mq), anch'esso dotato di camino a legna, dunque una prima camera da letto (11,26 mq) con bagno privato cieco (1,97 mq), ed una seconda camera da letto (14,81 mq) con un servizio igienico areato (1,79 mq); riprendendo il medesimo vano scala, si giunge ad un pianerottolo che permette l'accesso al sottotetto (28,65 mq), usato come deposito di materiali, ed avente un'altezza degradante dai 175 cm ai 20 cm. Dal vano scala si giunge ad un disimpegno (4,04 mq) che permette l'accesso ad una camera (14,42 mq), un bagno areato (3,55 mq) ed una terrazza scoperta (10,86 mq) dalla quale si può godere di un meraviglioso panorama con vista sul centro storico di Pitigliano che degrada in direzione Sud. La struttura muraria è in blocchi in tufo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti misti in cotto, ceramica e graniglia, i soffitti con struttura in legno a vista; gli infissi sono in legno con persiane esterne; l'immobile ha riscaldamento garantito solamente dai 3 camini a legna presenti, acqua calda sanitaria prodotta con due boiler elettrici, mentre è assente il raffrescamento. L'esposizione è a Nord e Sud, l'illuminazione è discreta, i rapporti aero-illuminanti sono rispettati, ad eccezione della sala e della cucina poste al secondo piano; la ventilazione trasversale è garantita.

Sulla base delle verifiche effettuate durante il sopralluogo, non sono stati rilevati problemi strutturali e, pertanto, allo stato, non si ritiene necessario procedere con una manutenzione straordinaria.

L'immobile costituente il lotto è intestato a Valmafin s.a.s. di Guido Valmasoni & C. (c.f. 00716130281) per la quota di 1/1. L'immobile è da considerarsi a tutti gli effetti libero. Il bene risulta pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1.

Lotto n. 5

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue: magazzino ubicato a Pitigliano (GR), Via Unità d'Italia, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 33, particella 218 (categoria C/2, superficie catastale 134 mq, RC. 267,01€).

Il lotto è costituito dal solo deposito avente accesso diretto da via Unità d'Italia 195 (ex via Maremmana, la S.R. n° 74 che, entrando nel nucleo abitato di Pitigliano, cambia il suo nome in Via Unità d'Italia).

L'immobile è costituito da un unico ed immenso vano ricavato nel tufo (100,85 mq), avente altezza netta pari a 400 cm, da cui si accede ad un secondo vano satellite (14,73 mq), più piccolo e di altezza più modesta, pari a 232 cm. L'immobile è sprovvisto di finiture, ed ovviamente di impiantistica, ed appare allo stato grezzo, alla stregua di una grotta un tempo usata come deposito di derrate e macchinari. L'ingresso è costituito da un unico portellone che si apre a scorrimento su un binario; sono inoltre presenti due feritoie provviste di un'inferriata per evitare l'intrusione di animali o di corpi estranei

L'immobile si presenta "al grezzo", totalmente privo di impianti e/o finiture; per la destinazione originaria non sembra necessitare di urgenti opere di manutenzione.

L'immobile costituente il lotto è intestato a Valmafin s.a.s. di Guido Valmasoni & C. (c.f. 00716130281) per la quota di 1/1. L'immobile è da considerarsi a tutti gli effetti libero. Il bene risulta pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1.

Il Giudice

Dott.ssa Claudia Frosini

(documento firmato digitalmente)