



TRIBUNALE DI GROSSETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI**  
**procedura esecutiva n. 216/2018 r.g.e.**

Il sottoscritto Avv. Mirko Bonari, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591**bis** c.p.c., giusta ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò in data 15.11.2023,

**AVVISA**

che il giorno **18 febbraio 2025, ore 8,30** (apertura delle buste cartacee alle ore 8,30) avanti a sé, nell'**aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Grosseto, in Grosseto, piazza Fabbrini n. 24**, sarà celebrata la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015).

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

**Lotto unico:**

**prezzo base € 79.100,00** (€ settantanovemilacento/00);

**aumento minimo € 2.000,00** (€ duemila/00);

**somma minima offribile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. € 59.325,00** (€ cinquantanovemilatrecentoventicinque/00).

Ribassi avvenuti sul prezzo originario di stima di € 136.700,00: -20%, -15% e -15% circa.

**Diritto di piena ed intera proprietà di appartamento e garage**, siti in **località Galgani n. 91**, nella **frazione di Ribolla del Comune di Roccastrada**, ad uso residenziale, facente parte di un edificio plurifamiliare a schiera che si compone di due piani fuori terra ed un seminterrato, accessibile attraverso un giardino esclusivo dalla strada di lottizzazione. L'immobile è composto da soggiorno/cottura, disimpegno, bagno e n. 2 balconi al piano rialzato; due camere, un bagno, disimpegno, n. 2 balconi al primo piano; cantina direttamente accessibile dall'appartamento e autorimessa situati al piano seminterrato. L'appartamento è composto

da un soggiorno (15.28 mq) con zona pranzo e cottura (10.76 mq) con ampio balcone sul fronte principale (9.40 mq) ed uno sul retro (5.02 mq), un piccolo disimpegno (1.72 mq), un bagno (3.67 mq) al piano rialzato, una camera (13,66 mq), una cameretta (10.90 mq), balcone sul fronte principale (3.90 mq) ed uno sul retro (5.02 mq), un bagno (4.70 mq), un disimpegno (2.41 mq) al primo piano dal quale attraverso una botola si accede al sottotetto; una cantina (13.32 mq) al piano seminterrato accessibile dal disimpegno del piano rialzato; una autorimessa (21.38 mq), il tutto per una superficie utile totale dell'appartamento di mq 76.40 circa ed una autorimessa di 21.00 mq circa ed una superficie commerciale di 113.53 mq. L'appartamento in oggetto è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada** distinto al **fg. 178, part. 1207, sub. 77, cat. A/2**, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102 escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 387,34, e l'autorimessa situata al piano seminterrato quest'ultima censita al **fg. 178, part. 1207, sub. 83, cat. C/6**, classe 4°, superficie catastale totale mq. 26, consistenza mq. 22, rendita € 63,63, posto al piano rialzato, primo e seminterrato, sito in località Galgani n. 91 nella frazione di Ribolla – comune di Roccastrada. Relativamente ai beni condominiali aventi tale natura per legge e consuetudine, l'area su cui sorge il fabbricato è oggetto di diritto di passo come da atto atto del Notaio\*\*\* di Grosseto in data 24 aprile 2001 , rep . n 23985 , trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Grosseto in data 18.05.2001 ai nn. 6526/4636, contenente servitù di passaggio a favore di \*\*\*. Confini: PIANO TERRA: altre proprietà. PIANO RIALZATO: altre proprietà. PIANO PRIMO: altre proprietà.

Situazione catastale come individuata dallo stimatore: *“L'appartamento di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada distinta al fg. 178, part. 1207, sub.77, cat. A/2, classe 3°, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 102 escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 387,34, e l'autorimessa situata al piano seminterrato quest'ultima censita al fg. 178, part. 1207, sub.83, cat. C/6, classe 4°, superficie catastale totale mq. 26, consistenza mq. 22, rendita € 63,63, sono rappresentati catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA. Si ritiene non conveniente procedere all'aggiornamento in quanto l'immobile necessita di un piccolo adeguamento urbanistico-edilizio necessario per alcune difformità meglio specificate più avanti, e poi catastale, pertanto questo aggiornamento può*

*avvenire in forma globale.” Situazione urbanistico-edilizia come individuata dallo stimatore: “Da indagini e ispezioni accurate compiute presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Roccastrada, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie con titoli abilitanti/autorizzativi regolarmente rilasciati (vedi All. A06): - PERMESSO DI COSTRUIRE N. 99 del 30/11/2007 rilasciato alla \*\*\* per la costruzione di un fabbricato per alloggi e garage; - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 46 del 13/10/2016 ai sensi dell'art. 290 della LR 65/2014 per l'avvenuta realizzazione di varianti essenziali rispetto al permesso a costruire originario relativo alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione sito in Ribolla loc. Galgani nel Comune di Roccastrada (Gr) di cui alla P .E. n.99/2007, realizzato dalla \*\*\* con sede a Grosseto, in un lotto edificabile per edilizia residenziale per la costruzione di n° 6 alloggi. La sanatoria si è resa necessaria considerato che, a P.C. scaduto, sono state realizzate variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, consistenti nella avvenuta costruzione di balconi al piano terreno e primo sulla facciata posta sul retro del fabbricato, al servizio degli appartamenti e nell'ampliamento dei balconi al piano terreno su entrambe le facciate laterali; - ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'/ABITABILITA' non presente in forma completa all'interno del fascicolo; è agli atti solo il frontespizio riconducibile alla pratica n. 481/06 (P.di C. n. 99 del 30/11/2007), con il protocollo di arrivo del Comune di Roccastrada; - COLLAUDO STATICO a firma dell'ing.\*\*\*, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Grosseto in data 07.06.2016, prot. 230706. Dall'esame delle suddette pratiche edilizie rinvenute negli archivi del Comune di Roccastrada, si è potuto riscontrare alcune lievi difformità: 1) Incremento nell'ordine di 10 cm dell'altezza del piano seminterrato dove sono collocati autorimesse e cantine; 2) diversa dimensione delle aperture "bocche di lupo" poste nell'autorimessa e nella cantina, oltre alla diversa collocazione dell'apertura all'autorimessa, molto probabilmente oggetto di imprecisione nella stesura degli elaborati della sanatoria edilizia; 3) porta di collegamento tra cantina ed autorimessa tamponata. Alcune difformità sono plausibilmente da attribuire alle imprecisioni grafiche della sanatoria. Si ritiene che le difformità potranno essere sanate con apposita pratica di accertamento conformità urbanistica ed i relativi costi di sanatoria sono analizzati e quantificati in risposta del Quesito 12.” Formalità pregiudizievoli: domanda giudiziale trascritta il 15.05.2013 ai nn. 5541/3987.*

Classe energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005: E. L'immobile in oggetto risulta giuridicamente libero e nella materiale disponibilità del Custode Giudiziario. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti. In ogni caso i beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto stimatore che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. In relazione alla sussistenza e/o regolarità delle certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza ex D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008 ed in ordine all'attestato di prestazione energetica ex D.Lgs. 192/2005 dovrà essere consultata dall'interessato la relativa perizia depositata in cancelleria agli atti del fascicolo della procedura.

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

***Condizioni di vendita senza incanto***

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

Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore.

Le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, entro le 12:30 del quinto giorno precedente alla gara e quindi rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì; le offerte dovranno essere depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Grosseto, stanza n. 204, in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591**bis** c.p.c. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
- un certificato/visura camerale aggiornato (non più di 10 giorni) nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica nonché una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni, salvo quanto indicato successivamente;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché della presente ordinanza di vendita;
- dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. esecutiva n.", seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'art.

precedente potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta, come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi all'udienza fissata per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.

L'importo degli oneri tributari, in via provvisoria e salvo conguaglio, sarà indicato all'aggiudicatario dopo il versamento del saldo prezzo, ed essi dovranno essere versati entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla loro comunicazione.

L'importo del prezzo di aggiudicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "proc. esecutiva n. ", seguito dal numero della procedura ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di cui sarà comunicato l'IBAN da parte del professionista delegato e la cui ricevuta dovrà essere consegnata al professionista stesso.

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.

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

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

giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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..

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

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

Se vi sono più offerte, il professionista invita, in ogni caso, gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra stabilito nell'ipotesi di più offerenti. se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che, avrà indicato nell'offerta il minor tempo di pagamento del saldo prezzo, in caso di termini di pagamento medesimi, dispone la vendita a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta. se vi sono più offerte, e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., si applica il 573 c.p.c..

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.

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.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice

dell'Esecuzione - ad eccezione del deposito dell'offerta da effettuarsi in Cancelleria come sopra precisato - sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nell'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Grosseto, in Grosseto, piazza Fabbrini n. 24 come indicato nell'ordinanza di vendita/delega ex art. 591bis c.p.c..

## **2) 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 il quinto giorno antecedente la data fissata per l'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì), ore 12:30, 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\\_Offer ta\\_teleomatica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offer ta_teleomatica_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.);
- E' ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma cpc;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

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

### ***Versamento della cauzione***

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

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

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

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

### ***Offerte***

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

### ***Gara***

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

### ***Aggiudicazione***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono, al contrario, a carico della procedura.

#### ***Disposizioni generali***

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

spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura della procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 è posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo all'attività prestata per la fase di trasferimento della proprietà (tale metà è pari ad € 500,00 quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore ad € 100.000,00; € 750,00 quando è superiore ad € 100.000,00 ed inferiore ad € 500.000,00; € 1.000,00 quando è superiore ad € 500.000,00) nonché le relative spese generali (pari al 10% sul compenso anzidetto) e le spese vive effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volturazione catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della disposizione di cui all'art. 40, sesto comma, della L. n. 47/1985 come integrata e modificata dalla disposizione di cui all'art. 46 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. In relazione alla sussistenza e/o regolarità delle certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza ex D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008 ed in ordine all'attestato di prestazione energetica ex D.Lgs. 192/2005 dovrà essere consultata dall'interessato la relativa perizia depositata in cancelleria agli atti del fascicolo della procedura. Il pagamento delle spese condominiali è

regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

***Pubblicità legale e commerciale***

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

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

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

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

- Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (primo piano stanza 6) del Tribunale di Grosseto, piazza Fabbrini n. 24, tel. 0564.419240;
- Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Mirko Bonari, tel. e fax 0564.329046;
- Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>;
- Sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- Sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- Sito internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Grosseto, 05 novembre 2024

il Professionista Delegato

Avv. Mirko Bonari