

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare N. 231/2017 R.G.E.I.**  
**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cristina Niccolò**  
**CUSTODE Giudiziario IVG GROSSETO Tel. 050/554790 Fax: 050/554797**  
**Mail: [ivggrosseto@astagiudiziaria.com](mailto:ivggrosseto@astagiudiziaria.com)**  
**Delegato alla vendita Avv. Riccardo Boccini**

**Modalità telematica sincrona mista**

Il sottoscritto Avv. Riccardo Boccini, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con studio in Grosseto, Via Arno n. 12

- Vista l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto, Dott.ssa Cristina Niccolò, del 9/3/2022 (e successivo provvedimento di proroga del 16/09/2024) con cui vengono delegate al sottoscritto le operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe con modalità telematica sincrona mista, con deposito di offerte telematiche ovvero cartacee e con svolgimento della gara senza incanto attraverso rilanci formulati, nella medesima unità di tempo, rispettivamente sia in via telematica sia comparando innanzi al Professionista Delegato alla Vendita;
- Visti gli artt. 470 e ss. c.p.c.

**AVVISA**

Chiunque vi abbia interesse che il **giorno mercoledì 8 Gennaio 2025 presso il Tribunale di Grosseto, alle ore 09:00 ( apertura delle buste ore 8.30 )** dinanzi al sottoscritto, Avv.to Riccardo Boccini, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili pignorati, relativi alla esecuzione immobiliare n. **231/2017 R.G.E.I.**:

**LOTTO UNICO:**

Il compendio pignorato è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione posizionata al primo piano di una villetta bifamiliare a due elevazioni e vi si accede dal corpo scale esterno al fabbricato tramite la terrazza situata sui prospetti Ovest e Nord. L'appartamento è costituito da n. 4 vani abitabili (cucina, soggiorno e n.2 camere), un servizio igienico, ripostiglio e disimpegno. Il bene immobile risulta privo di conformità edilizia e paesaggistica. La corrispondenza dei dati catastali risulta aggiornata: - l'U.I. è identificata al Foglio n.54 - Particella n.71 - Sub.3 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto ed è contraddistinta da una destinazione d'uso residenziale; - il bene immobile fa parte di un fabbricato costituito da n.2 U.I. per civile abitazione, alle quali si aggiungono le rispettive corti esclusive di proprietà; - sulla corte esclusiva di proprietà ricade un garage condonato attualmente privo di identificazione catastale.

DATI CENSUARI - Ufficio Provinciale di Grosseto (Territorio e Servizi Catastali): Catasto fabbricati sez. urbana Foglio **54**, P.lla **71**, Sub. **3**; Cat. **A/4** (abitazione di tipo popolare) classe **4**, consistenza **5,5** vani, rendita **€ 397,67**. **Confini:** Via Rosellana, Via del Molino Vecchio, Via del Molino Vecchio *privata* (Part.285), altra proprietà (Part.72). Il bene immobile risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1**.

**ELENCO DI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI AVENTI FORMATO OGGETTO SULL'IMMOBILE:**

Sul bene immobile in oggetto:

- **non gravano** vincoli storici, alberghieri e di indivisibilità;
- **grava** il vincolo artistico/paesaggistico di cui alla lettera **m** dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004 quale **zona di interesse archeologico**, come recepito della Regione Toscana con il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con D.C.R.T. n.37 del 27.03.2015 (l'abitato di Roselle appartiene all'Ambito n.18 denominato *Maremma Grossetana* ed è sottoposto alla disciplina vincolistica di cui alla Scheda GR17).
- non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di sorta né di usi civici.

Alla luce di quanto emerso dal confronto dello stato di fatto con la documentazione agli atti **non** si può attestare la **conformità edilizia** del bene immobile oggetto di perizia di stima, in quanto risultano evidenti le seguenti difformità:

**A.** realizzazione, in sede di sopraelevazione del fabbricato e contestuale costituzione dell'U.I. in oggetto (P.E. n.9111), di un ampliamento volumetrico eccedente la quota consentita dal Piano Regolatore vigente all'epoca ( $8.40*0.80*3.00 = 20$  mc circa);

**B.** diversa conformazione delle aperture nei prospetti Est ed Ovest;

**C.** diversa conformazione degli spazi interni, in particolare con l'utilizzo del tinello come vano adibito a cucina abitabile e dell'angolo cottura come ripostiglio accessibile dal disimpegno.

Visto e considerato che attualmente vige sull'area il vincolo paesaggistico di cui alla lettera **m** dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004 come **zona di interesse archeologico**, si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate.

Stato di occupazione: OCCUPATO

Il tutto meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti

**PREZZO BASE** (1° Incanto): **€ 120.000,00 (centoventimila/00 euro)**

**Offerta minima ammissibile ai sensi dell'art. 571 cpc: € 90.000,00 (novantamila/00)**

**Eventuali offerte in aumento non inferiori ad € 1.000,00 (mille/00)**

**Importo della cauzione: 10% del prezzo offerto.**

I beni di cui sopra sono meglio descritti, nella relazione di stima, depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, 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. La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia estimativa e delle eventuali successive integrazioni della stessa.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare all'asta per l'acquisto degli immobili pignorati. 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, accensioni, 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 saranno cancellate a spese e cura della

procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode a spese della procedura ai sensi dell'articolo 560 terzo comma c.p.c. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 Legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/6/2001 n. 380 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita ha luogo senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con **modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, coloro che vorranno formulare l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le modalità indicate nella ordinanza integrativa per lo svolgimento delle aste in modalità telematica del 4.04.2018, mentre coloro che vorranno formulare l'offerta con modalità cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato, rinviando, per le modalità di presentazione della busta all'ordinanza già emessa in materia di delega delle operazioni di vendita al professionista.

### ***VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA: TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE***

**Le offerte con le relative cauzioni dovranno essere depositate entro e non oltre il quinto giorno precedente alla gara ore 12,30 (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì).**

### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA**

L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno ed orario stabiliti dal Professionista Delegato. In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo sintesi delle modalità di partecipazione.

### **DURATA DELLA GARA**

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

### **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' 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\\_teleomatica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_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 CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

- E' ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma cpc;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

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

### **Versamento della cauzione**

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

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

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

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

### **Offerte**

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

### **Gara**

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

### **Aggiudicazione**

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

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

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

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

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

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'80% 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.

Trattandosi di vendita pubblica, gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

## **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO PER LE OFFERTE PRESENTATE IN FORMA CARTACEA**

Coloro che intendono **partecipare alla vendita** senza incanto dovranno attenersi alle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita a cui si rimanda, e comunque di seguito elencate:

1. le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12:30 del quinto giorno precedente 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)**; 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.

### **L'offerta dovrà contenere:**

- a) 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
  - b) una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
  - c) 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;
  - d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di esclusione;
  - f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni, salvo quanto indicato successivamente;
  - g) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché della presente ordinanza di vendita.
  - h) dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti.
  - i) 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.
  - j) 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.
2. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà

del Giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta, come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi all'udienza fissata per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.

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

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

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

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

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

8. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista delegato darà immediato avviso al Giudice dell'esecuzione che con decreto 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.;

**9. Le buste saranno aperte dal Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art 591-bis c.p.c.** 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.;

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

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

12. 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.

13. 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.

14. . nel caso non siano proposte offerte di acquisto entro in 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 c.c.

15. 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, accessori ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dare 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 o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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.

16. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode a spese della procedura ai sensi dell'articolo 560 terzo comma c.p.c.

17. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, sul sito internet ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)).

**Per ulteriori informazioni e per ogni altro chiarimento rivolgersi a:**

**– Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari c/o il Tribunale di Grosseto Piazza Fabbrini, tel 0564 419240;**



– Professionista Delegato Avv.to Riccardo Boccini Tel 0564 455501, indirizzo di posta elettronica: [riccardoboccini@pec.ordineavvocatigrosseto.it](mailto:riccardoboccini@pec.ordineavvocatigrosseto.it). Oppure [riccardo@studiolegaleboccini.it](mailto:riccardo@studiolegaleboccini.it)

– Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.: Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 0586.20141; • E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

- l'elaborato peritale, unitamente al presente avviso e la relativa ordinanza, saranno disponibili per la consultazione sui sito internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) – [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it); almeno 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

*Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2 comma c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in Cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.*

Grosseto, 11 Novembre 2024

**Il Professionista Delegato  
Avvocato Riccardo Boccini**