



## **TRIBUNALE DI GROSSETO**

### **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura N. 19/2017 R.G.E.

Il Giudice dell'esecuzione

- 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;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;
- ritenuta l'opportunità di disporre la vendita con le forme previste dall'art. 591-bis cpc, mediante delega dal compimento delle operazioni ad un professionista;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

#### **DELEGA AL PROFESSIONISTA GIA' 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), 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 cpc;

#### **ASSEGNA**

al professionista nominato termine di 18 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento delle operazioni di vendita e di ulteriori 6 mesi per gli adempimenti successivi alla stessa;

#### **NOMINA**

gestore della vendita telematica la Società:

- ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L. che vi provvederà a mezzo del suo portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it);

che vi provvederà a mezzo del suo portale, indicato nell'avviso di vendita; il gestore nominato - non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015";

## 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 cpc, 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



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 minorenni, 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;
  - il certificato/visura CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, 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'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;
  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;





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.

### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DEPOSITATE CON MODALITÀ TELEMATICA**

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 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 MODALITÀ TELEMATICA**

#### **Come partecipare**

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

Sul sito del Ministero della Giustizia <https://pstgiustizia.it> è disponibile il Manuale Utente dell'Offerente alla Vendita Telematica [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Grosseto (vedi anche sotto "Versamento della cauzione");
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà



allegato nella busta telematica il certificato/visura 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 del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it); [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) o [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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.

### **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 documento 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:
  1. 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.
  2. chiederà, nel termine di 7 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al Giudice dell'esecuzione.
  3. entro 30 giorni dalla liquidazione da parte del G.E. dei compensi del custode:
  4. 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:
  5. provvederà a predisporre il piano di riparto;
  6. 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;
  7. 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.
  8. qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì l'ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.
  9. svolta l'udienza per la discussione del progetto, in caso di approvazione o di accordo tra tutte le parti, il professionista rimetterà il verbale di approvazione al G.E. affinché lo stesso dichiari l'avvenuta approvazione del progetto di distribuzione del ricavato, mandando alla cancelleria per il pagamento delle singole quote previo emissione del mandato di pagamento, provvedendo all'estinzione del conto della procedura in caso di riparto definitivo.
  10. deposito in cancelleria di copia del verbale di udienza, del rendiconto di tutte le operazioni svolte, compresi i pagamenti effettuati;
  11. 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 DELL'IMMOBILE

Lotto U<sup>2</sup> ;

Piena proprietà per una quota pari all'intero di Azienda agricola sita in Loc. San Luigi nel comune di Civitella Paganico (GR), costituita da un fabbricato rurale con destinazione abitativa, magazzino e cantine per un totale di circa 355 mq, fabbricato per stoccaggio derrate agricole per una superficie totale di circa 987 mq, fabbricato per rimessa mezzi agricoli per una superficie totale di circa 519 mq, oltre terreni circostanti l'azienda per un totale di circa 35 Ha.

Gli immobili risultano così censiti:

### CATASTO FABBRICATI:

- (Immobile 1 appartamento P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 6, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sup catastale tot: 184 mq, Rendita € 309,87
- (Immobile 2 appartamento P.primo) foglio 88, part. 31, sub 7, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Sup catastale tot: 158 mq, Rendita € 268,56
- (Immobile 3 magazzino P.primo) foglio 88, part. 31, sub 8, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 77 mq, Sup catastale tot: 93 mq, Rendita € 119,30
- (Immobile 4 fabbricato per deposito cereali P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 14, Categoria D/8, Rendita € 3.321,50
- (Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 16 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 466 mq, superficie catastale 460 mq, rendita € 770,14
- (Immobile 6 bene comune non censibile P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 12.
- (Immobile 7 bene comune non censibile P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 2.

### CATASTO TERRENI:

- (Terreno 1) foglio 88, part. 29, suddiviso in porzione A: VIGNETO classe 2 per 48 mq reddito Dominicale 0.19 euro, Agrario 0.19 euro. Porzione B: SEMINATIVO classe 4 per 187.982 mq reddito Dominicale 135,92 euro, Agrario 184,46 euro. Porzione C: VIGNETO classe 2 per 3.790 mq reddito Dominicale 14,68 euro, Agrario 14,68.
- (Terreno 2) foglio 88, part. 32, suddiviso in SEMINATIVO classe 2 per 15.780 mq reddito Dominicale 57,05 euro, Agrario 61,12 euro.

<sup>2</sup> Indicare il numero del lotto a cui si riferisce la descrizione ("U" in caso di lotto unico)



- (Terreno 3) foglio 88, part. 33, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 5.340 mq reddito Dominicale 9,65 euro, Agrario 12,41 euro.
- (Terreno 4) foglio 88, part. 34, suddiviso in porzione A: VIGNETO classe 2 per 5.808 mq reddito Dominicale 22,50 euro, Agrario 22,50 euro. Porzione B: SEMINATIVO classe 4 per 14.864 mq reddito Dominicale 10,75 euro, Agrario 14,59 euro. Porzione C: VIGNETO classe 2 per 13.578 mq reddito Dominicale 52,59 euro, Agrario 52,59.
- (Terreno 5) foglio 88, part. 41, suddiviso in SEMINATIVO classe 4 per 31.300 mq reddito Dominicale 22,63 euro, Agrario 30,71 euro.
- (Terreno 6) foglio 88, part. 42, suddiviso in SEMINATIVO classe 3 per 2.080 mq reddito Dominicale 3,76 euro, Agrario 4,83 euro.
- (Terreno 7) foglio 88, part. 43, suddiviso in porzione AA: ULIVETO classe 3 per 6.470 mq reddito Dominicale 5,35 euro, Agrario 8,35 euro. Porzione AB: SEMIN ARBOR classe 3 per 3.330 mq reddito Dominicale 6,02 euro, Agrario 6,88 euro.
- (Terreno 8) foglio 88, part. 44, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 6.980 mq reddito Dominicale 5,77 euro, Agrario 9,01 euro.
- (Terreno 9) foglio 88, part. 45, suddiviso in ULIVETO classe 3 per 20.340 mq reddito Dominicale 16,81 euro, Agrario 26,26 euro.
- (Terreno 10) foglio 88, part. 56, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.105 mq reddito Dominicale 4,28 euro, Agrario 4,28 euro.
- (Terreno 11) foglio 88, part. 57, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 28.400 mq reddito Dominicale 110.01 euro, Agrario 110.01 euro.
- (Terreno 12) foglio 88, part. 59, suddiviso in VIGNETO classe 2 per 1.560 mq reddito Dominicale 6.04 euro, Agrario 6.04 euro.

#### DESCRIZIONE FABBRICATI:

Il primo appartamento (identificato in parte con la dicitura Immobile 1) è situato al piano terra costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere, un disimpegno e un salone.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano soggiorno, attraverso un portone in legno e vetro. All'interno il vano, che presenta uno sviluppo di 24.62 mq, è caratterizzato da una pavimentazione in gres marrone e un solaio con travi e travicelli in legno, nel vano è presente un impianto di aria condizionata a split. Proseguendo oltre il vano si trova il locale cucina di 11.46 mq, caratterizzato da una pavimentazione in gres marrone e un rivestimento in res beige, il solaio si presenta con travi e travicelli in legno. Adiacente al locale soggiorno, attraversando un disimpegno di 7.93 mq, si ha accesso ad una prima camera di 16.61 mq caratterizzata da una pavimentazione in gres marrone, il solaio del vano è composto da travetti di c.a. e pignatte, nel vano è presente altresì un impianto di climatizzazione a split. Di fronte alla camera si trova il bagno di 6.87 mq composto da un lavello, un





Immobile 7 bene comune non censibile si tratta della centrale termica adiacente alla struttura del podere (bene comune non censibile)..

## STATO DI MANUTENZIONE

Primo appartamento: si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione, anche se presenti delle tracce di umidità di risalita su alcune murature.

Secondo appartamento: si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione, dell'immobile è stato recentemente interessato da una ristrutturazione che ha portato ad alterare l'originale disposizione planimetrica del bene, risulta importante precisare che tali opere edili sono state effettuate senza titolo edilizio e che alcuni interventi hanno interessato in parte l'alterazione delle murature portanti dell'immobile.

Terzo appartamento: si presenta complessivamente in mediocre stato di manutenzione.

Sia il fabbricato per stoccaggio derrate agricole che il fabbricato per rimessa macchine agricole si presentano complessivamente in un mediocre stato manutenzione. Alcuni pilastri che sorreggono la struttura appaiono deteriorati e parte dei tamponamenti orizzontali in lamiera ondulata appaiono provvisori e visivamente degradati.

## SITUAZIONE URBANISTICA / CORRISPONDENZA CATASTALE:

(Immobile 1 appartamento P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 6, Categoria A/4,

Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sup catastale tot: 184 mq, Rendita € 309,87

-

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto sono state rilevate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale del bene:







Entrate applica una tariffa di circa euro 50.00 per i diritti di segreteria ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici di un professionista, calcolabili in circa euro 300,00/500,00.

(Immobile 5 fabbricato per rimessa macchine agricole P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 16 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 466 mq, superficie catastale 460 mq, rendita € 770,14

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza

NON AGGIORNATA in quanto è stata rilevata la seguente difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale del bene:

- E' stata demolita la muratura che delimitava un nuovo vano lungo il lato Nord Ovest dell'edificio

Valutato quanto riportato si ritiene in questo caso non necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto la difformità sopra descritta non influisce in maniera evidente sullo stato dei luoghi e sulla rendita catastale.

Per un aggiornamento della planimetria catastale l'Agenzia della Entrate applica una tariffa di circa euro 50.00 per i diritti di segreteria ai quali dovranno essere aggiunti gli oneri tecnici di un professionista, calcolabili in circa euro 300,00/500,00

(Immobile 6 bene comune non censibile P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 12.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

(Immobile 7 bene comune non censibile P.terreno) foglio 88, part. 31, sub 2.

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che il bene è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

#### CATASTO TERRENI

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che i beni sono rappresentati catastalmente con corrispondenza

AGGIORNATA

## Pratiche Edilizie

In riferimento agli immobili sopra citati e oggetto della presente memoria sono state rinvenute presso gli uffici dell'edilizia privata del Comune di Civitella Paganico le pratiche edilizie di riferimento.

- PRATICA CONDONO N. 453 del 1986 rilasciato il 25/09/1997 per: "Sanatoria di opere edili abusive – magazzini e tettoie".
- PRATICA D.I.A. N. 1183 del 2008 per: "Manutenzione ordinaria per sostituzione mattonelle bagno, sostituzione sanitari bagno, verniciatura di infissi).
- PRATICA C.I.L. N. 16 del 2015 intestata a \_\_\_\_\_ per: "Manutenzione copertura, sostituzione tegole rotte, controllo impermeabilizzazione".
- PRATICA S.C.I.A. N. 28 del 2015 per: "Demolizione silos".

L'unica pratica che descrive e legittima lo stato degli immobili è quella relativa al CONDONO N. 453 del 1986 all'interno della quale si trova una planimetria che descrive la consistenza del solo immobile al piano terra (sub 6).

Per quanto riguarda invece la consistenza dell'immobile al piano primo non sono state rinvenute pratiche depositate, l'unico riferimento attendibile risulta essere la planimetria catastale che riporta la data del 05/08/1995.

Come descritto in precedenza, i locali al piano primo sono stati oggetto di una recente ristrutturazione che ha interessato la realizzazione di due nuovi bagni, di tramezzature interne e la realizzazione di due aperture nelle murature portanti dell'edificio (operazione, quest'ultima che ha modificato la struttura portante dell'immobile senza il deposito presso gli Uffici del Genio Civile della documentazione necessaria).

Detto quanto sopra, riguardo la REGOLARITA' EDILIZIA dell'immobile è possibile affermare che:  
IL PIANO TERRENO: presenta le seguenti difformità tra la planimetria di riferimento (PRATICA CONDONO N. 453 del 1986) e lo stato attuale dei luoghi:

- E' stata demolita una parete nella cucina.
- E' stata realizzata una nuova finestratura nella parete perimetrale della cucina.
- E' stata demolita una muratura nel locale "rimessa macchine agricole"
- E' stata realizzata una nuova muratura nel locale "stoccaggio dettate agricole".
- IL PIANO PRIMO: presenta le seguenti difformità tra la planimetria di riferimento (PLANIMETRIA CATASTALE del 05/08/1995) e lo stato attuale dei luoghi:
  - E' stata realizzata un'apertura nella muratura tra il sub 7 e il sub 8 (opera che necessita di progettazione strutturale e di deposito elaborati al Genio Civile).



- E' stata realizzata un apertura nella muratura tra i due magazzini dell'immobile (opera che necessita di progettazione strutturale e di deposito elaborati al Genio Civile).
- E' stata realizzata un nuovo bagno all'interno del magazzino esposto a Nord.
- E' stato realizzato un nuovo bagno al posto della camera nel sub 7.
- E' stata chiusa la muratura di collegamento tra le due parti dell'edificio nel sub 7.
- E' stata realizzato un terzo piccolo magazzino adiacente al bagno.

Le difformità sopra descritte risultano essere state realizzate senza titolo edilizio, alcune opere come la realizzazione dell'apertura nella muratura tra il sub 7 e il sub 8 e la realizzazione dell'apertura tra i due vani dell'immobile, interessando parti strutturali dell'immobile, necessitano di autorizzazione da parte degli uffici del Genio Civile, ad oggi non pervenuta. Dopo aver valutato i vincoli a cui il presente immobile è sottoposto, è possibile affermare che le sopracitate difformità, per essere sanate ed ottenere la regolarità edilizia necessitano di una pratica di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA PER OPERE STRUTTURALI art. 182 L.R. 65/2014 e di un ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA per opere edili.

L'indicazione su quali opere di natura strutturale potranno essere sanate e quali, eventualmente, saranno da rimettere in pristino, potrà avvenire soltanto a seguito della decisione degli uffici del Genio Civile. La sanzione irrogata dall'amministrazione per tali difformità prevede un minimo di 1.000,00 euro e un massimo di 5.000,00 euro oltre contributo per il costo di costruzione (se dovuto). A tale sanzione dovranno essere aggiunte le spese per le presentazioni delle pratiche da un tecnico abilitato, calcolabili in circa euro 1.500,00/2.000,00.

In riferimento agli immobili in oggetto non risulta depositata presso gli uffici dell'edilizia privata del comune di Civitella Paganico il CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

#### VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti oneri di natura condominiale e di diritti demaniali.

**STATO OCCUPATIVO: I BENI RISULTANO IN FASE DI LIBERAZIONE A SEGUITO DELLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO DICHIARATA CON SENTENZA EMESSA IN DATA 6/4/2023.**

Si precisa che dalla documentazione in atti si evince che è stato proposto appello avverso tale sentenza e che ad oggi il conduttore risulta comunque moroso.

Si precisa altresì, quanto ai terreni adibiti a vigneti, che non è presente in atti documentazione attestante la piantumazione dell'impianto del vigneto e che la stima è stata resa esclusivamente sulla destinazione agricola del terreno.

Classe Energetica Immobili n. 1,2 e 3: G

Valore: 785.000,00.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Grosseto, 17/05/2023

il Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa Cristina Nicolò