

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 20/2014 R.G.E.I.**

Il sottoscritto **Avv. Stefano Colelli**, C.F.: CLLSFN83T10D862F, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Grosseto, con studio in Grosseto alla Via Piave, 7, Tel/Fax: 0564.1792035, Pec: stefanocolelli@pec.ordineavvocatigrosseto.com, Mail: stefanocolelli@gmail.com, in qualità di Custode Giudiziario /Professionista Delegato, nominato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò, nella procedura esecutiva in epigrafe.

**Avvisa**

- che il giorno **28.05.2025 ore 10:00** presso il Tribunale di Grosseto, sito in Piazza Fabbrini 24, presso l'aula che verrà designata per la gara e che verrà indicata dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si procederà alla

**Vendita senza incanto**

Mediante deliberazione sulle offerte, ed eventuale gara tra gli offerenti presenti (le buste verranno tutte aperte alle ore 8:30 mentre la gara avrà luogo all'orario indicato nel presente Avviso), del seguente bene immobile meglio descritto nella relazione del C.T.U. depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto di cui ogni interessato potrà prendere visione consultando i siti internet: [www.fallco.it](http://www.fallco.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) oppure sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)

**Dei seguenti beni immobili**

***Lotto unico:***

Piena proprietà di abitazione civile di superficie calpestabile di circa mq 112. L'abitazione è ubicata in prossimità nel centro urbano di Cinigiano.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 29, piano primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani. Parte della corte comune è gravata da un diritto di passaggio in favore dei proprietari di un complesso residenziale confinante, in forza di Atto di compravendita e costituzione di servitù stipulato nel 2006. L'abitazione è così costituita: soggiorno-pranzo, comunicante con la cucina e con una terrazza prospiciente la corte; anche la cucina ha accesso alla suddetta terrazza; dal soggiorno-pranzo si accede a un disimpegno che distribuisce una stanza adibita a tinello, n. 3 camere ed un bagno. Due delle camere sono dotate di terrazza in comune, che affaccia sulla via Italia. L'altezza interna è di m 2.90. L'appartamento è allacciato alle reti di acqua, luce e gas metano; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma. Lo stato di manutenzione è complessivamente mediocre. Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme agli atti edilizi ad esso relativi. All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

Piena proprietà di magazzino di mq 9,26 di superficie calpestabile. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano (GR) in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 24, piano terreno, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 9.00. Il magazzino è ubicato al piano terra ed ha accesso dalla corte comune. Parte della corte è gravata da un diritto di passaggio in favore dei proprietari di un complesso residenziale confinante, in forza di Atto di compravendita e costituzione di servitù stipulato nel 2006.

Si tratta di un manufatto in lamiera e legno, dotato di portone a due ante in legno e di impianto elettrico. La copertura è in onduline di fibrocemento. Lo stato di manutenzione è mediocre. La Superficie utile (calpestabile) è pari a mq 9,26. All'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

Proprietà di porzione di corte, sedime di una tettoia rappresentata nella planimetria catastale, ma oggi non più esistente. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano (GR) in Via Italia n. 22, al Foglio 148, Particella 164, Subalterno 27, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 16.00. La tettoia in *struttura prefabbricata in ferro* (come descritto nella relazione della Concessione in sanatoria n. 300/95), era costituita da tubi innocenti e onduline di copertura ed è stata demolita perchè fatiscente e per consentire un più sicuro passaggio delle auto che attraversano la corte stessa. Il bene si riduce pertanto al terreno di pertinenza della tettoia preesistente la cui superficie, desunta dalla pratica di Concessione in sanatoria sopraccitata,

risulta di mq 16,08. Tale terreno confina con la corte comune, all'unità immobiliare sono connessi gli spettanti diritti sulla corte comune.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio nominato.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa o delle eventuali successive integrazioni alla stessa.

### **Prezzo base d'asta e offerta minima**

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base di € 32.874,00 (trentaduemilaottocentosettantaquattro/00). (pari al valore di stima di € 92.400,00 ridotto del 20% + 15%+ 15% + 15% + 15%+ 15%).

L'offerta minima presentabile ed ammissibile per l'aggiudicazione e la partecipazione all'eventuale gara tra gli offerenti, non potrà essere inferiore ad un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita e sopra riportato, ai sensi dell'art. 571, 2° comma c.p.c. e precisamente pari ad € 24.655,50 (ventiquattromilaseicentocinquantacinque/50).

L'eventuale offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (mille/00).

Importo cauzione: 10% del prezzo offerto.

### **Condizioni di vendita per le offerte depositate in forma cartacea**

*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*

#### **1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Tutti possono formulare offerte di acquisto ad eccezione del debitore e dei soggetti cui è fatto divieto in base alla normativa vigente.

**Le offerte di acquisto con le relative cauzioni dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto stanza n. 204 entro e non oltre 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 con le modalità sotto indicate rispettivamente per l'offerta cartacea e per l'offerta telematica.**

**Nel caso in cui il termine per la presentazione delle offerte di acquisto scadesse in giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.30 del giorno immediatamente precedente.**

All'esterno della busta, da consegnare priva di alcun riferimento, andranno annotati, a cura del Cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, (si precisa che potrà provvedere al deposito della busta in Cancelleria anche un soggetto diverso dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, in cui le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti

Sulla medesima busta, all'atto della ricezione, il Cancelliere dovrà annotare la data e l'ora di ricezione.

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'interno della busta dovrà essere inserito l'assegno circolare con la somma versata a titolo di cauzione, secondo quanto stabilito di seguito.

L'aggiudicatario potrà far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, purché ne faccia espressa indicazione nell'offerta.

#### **2) CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta, redatta su foglio munito di marca da bollo da Euro 16,00, riportante il numero della presente procedura esecutiva è irrevocabile e dovrà contenere:

- a) Cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio ove diverso dalla residenza, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), specificandosi che egli dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sulle offerte. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno anche essere indicati i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata all'offerta. Se l'offerente agisce quale rappresentante di altro soggetto (persona fisica o giuridica che sia), dovrà essere allegata la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri o la visura ordinaria rilasciata non oltre trenta giorni prima dal registro delle imprese dalla quale risultino i poteri rappresentativi. Nel caso non si intenda far apparire il proprio nominativo, il procuratore legale, munito di procura notarile, parteciperà alla vendita "per persona da nominare" (art. 583 c.p.c.); in

tal caso l'aggiudicatario dovrà depositare, entro tre giorni dall'aggiudicazione stessa, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, la dichiarazione con l'indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

- 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) Descrizione e dati identificativi dell'immobile per il quale viene presentata l'offerta.
- e) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto rispetto al prezzo stabilito dal presente avviso ai sensi dell'art. 571 2° comma c.p.c. a pena di esclusione.
- f) Indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo (corrispondente al prezzo offerto detratto la cauzione già versata a titolo di offerta) che in ogni caso non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione con la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve.
- g) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui versa l'immobile, 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.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente.

Qualora gli offerenti siano più di uno, l'offerta dovrà contenere i dati di cui al punto a) di tutti gli offerenti, la sottoscrizione da parte degli stessi, nonché la copia fotostatica dei predetti documenti di tutti gli offerenti medesimi.

### **3) MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Grosseto, procedura esecutiva immobiliare n. 20/2014 R.G.E.I.**", per un importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto e ciò a titolo di cauzione, la quale verrà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e modalità indicate al punto d) del capo precedente.

Qualora l'offerta non sia corredata dall'assegno circolare non trasferibile o la medesima non sia presentata secondo le modalità sopra indicate, sarà ritenuta inefficace.

Nel caso in cui l'offerente non si aggiudichi l'immobile l'assegno cauzionale verrà restituito al termine delle operazioni di aggiudicazione, previa esibizione di documento d'identità.

### **4) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

L'offerta presentata è irrevocabile. Si può pertanto procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora lo stesso non compaia personalmente in aula all'udienza, benché ne sia opportuna la presenza. All'udienza fissata per l'esame delle offerte e all'orario indicato nel presente avviso di vendita, si procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti.

**Le modalità della vendita senza incanto sono regolate dalle seguenti disposizioni:**

**nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida:**

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita essa sarà senz'altro accolta;
- b) se l'offerta è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso come base d'asta l'offerta sarà senz'altro rigettata;
- c) se l'offerta è inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, purché nei limiti di ammissibilità dell'offerta (non inferiore ad un quarto ai sensi dell'art. 571 2° comma c.p.c.), essa sarà accolta salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia una concreta possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili o

comunque invalide ovvero se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. .

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà:**

- a) In primo luogo, alla gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. a partire dall'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 all'importo di Euro (vedere sopra)), con precisazione che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.
- b) In secondo luogo, qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesione da parte degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si procederà alla aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, verrà disposta 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, verrà disposta 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.;
- c) 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;

All'esito della gara, all'offerente che non risulterà aggiudicatario, verrà immediatamente restituito l'assegno circolare non trasferibile depositato a titolo di cauzione.

**5) DISPOSIZIONI PER IL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI PER IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nella propria offerta che non potrà comunque essere superiore al termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "***Tribunale di Grosseto, procedura esecutiva n. 20/2014 R.G.E.I.***" dall'importo pari al prezzo di aggiudicazione sottratta la somma depositata a titolo di cauzione/offerta. In caso d'inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

All'avvenuto saldo-prezzo, il Professionista Delegato, dopo aver predisposto il decreto di trasferimento, passerà lo stesso all'Agenzia delle Entrate per la pre-tassazione.

Il Professionista Delegato consegnerà all'aggiudicatario modello F23, pre-compilato dall'Agenzia delle Entrate per il pagamento delle imposte di registro che sono poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In questo caso le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate precedentemente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al Professionista Delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. il Professionista Delegato, nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice delle Esecuzioni inserirà la seguente dizione:

**“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro.....da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito.....del.....rep.....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Direttore della Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, già Conservatore dei Registri Immobiliari, di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui alla allegata nota”.In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'istituto mutuante ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.**

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo (concesso ai sensi del R.D. 16 Luglio 1905 n. 646 siccome richiamato dal D.P.R. 21 Gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs 01 Settembre 1993 n. 385) se il creditore fondiario, al momento dell'aggiudicazione, richiede di usufruire dell'agevolazione ex art. 41 del T.U.B., potrà essere richiesto all'aggiudicatario di effettuare il saldo prezzo con bonifico bancario diretto al suddetto creditore in luogo dell'assegno circolare.

## **6) ADEMPIMENTI DEI CREDITORI**

I creditori (procedenti ed intervenuti) nella procedura esecutiva dovranno inviare note di precisazione del credito entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, specificando, dettagliatamente, le relative somme e i relativi privilegi goduti. Si precisa che i versamenti potranno avvenire esclusivamente verso conti correnti intestati al creditore (con esclusione di difensori e terzi). I creditori ipotecari dovranno presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo rateale, il piano di ammortamento. I creditori che intendano avvalersi di un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776 commi 2 e 3 c.c. sono invitati a documentare l'esito infruttuoso dell'esecuzione, poiché, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

## **7) CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni di 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 cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle Leggi vigenti, spese condominiali (delle quali l'aggiudicatario è obbligato al pagamento in solido con il debitore per l'anno in corso e l'anno antecedente l'aggiudicazione) non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del valore del bene.

In relazione agli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura fatta eccezione per l'eventuale ipoteca iscritta a seguito dell'erogazione del mutuo utilizzato per la partecipazione alla vendita.

La liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Qualora l'immobile sia libero da persone il custode giudiziario provvederà alla consegna delle chiavi solo successivamente alla pubblicazione del decreto di trasferimento, previa liberazione dei beni mobili eventualmente presenti all'interno dell'immobile stesso.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario il quale dovrà indicare al Professionista Delegato entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, trasmettendo la relativa documentazione ai fini della predisposizione del decreto di trasferimento.

In proposito, si segnalano le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa, per cui l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo Studio del Professionista Delegato una apposita autocertificazione sottoscritta in cui dichiara, sotto la propria responsabilità, di essere in possesso dei presupposti necessari per beneficiare delle agevolazioni richieste; si segnala altresì la possibilità per l'aggiudicatario di richiedere l'applicazione dell'imposta di registro applicando il c.d. criterio del "prezzo valore", ovvero della rendita catastale dell'immobile anziché del prezzo di aggiudicazione, tramite deposito di una dichiarazione sottoscritta in cui si dà atto della volontà di applicare il predetto criterio in base al T.U. 131/1986.

Ai sensi dell'art. 2 co. 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 euro 500,00 quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore ad euro 100.000,00; pari ad euro 750,00 quando è superiore a euro 100.000,00 ed inferiore ad euro 500.000,00; pari ad euro 1.000,00 quando è superiore ad euro 500.000,00) oltre 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 voltura catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti.

### **Condizioni di vendita per le offerte depositate con modalità telematica**

#### **1) 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)** 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.

## **2) 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.

## **3) 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.

## **4) 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\\_PV P.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.pdf).

### **Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:**

- 1) 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");
- 2) Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- 3) 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;
- 4) 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.);
- 5) E' ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma cpc;
- 6) 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;
- 7) Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- 8) 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 IT87X088511430300000208283), 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.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 ed il tempo di pagamento più vantaggioso 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.

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.

**IMPORTANTE**

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode Giudiziario per l'attuazione dell'ordine di liberazione degli immobili ad uso abitativo, dovrà presentare apposita istanza al Professionista Delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode Giudiziario 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.

**Avverte**

- *che, in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro (24) mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo; l'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;*
- *che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. C.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.; - che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione per le opportune decisioni;*
- *ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. Qualora venga proposta istanza di assegnazione si provvederà alla stessa se ricorra alternativamente una delle seguenti condizioni:*
  - 1) *la vendita non abbia luogo per mancanza di totale offerta;*
  - 2) *la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;*
  - 3) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al prezzo base d'asta;*
  - 4) *la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.*

*In caso di assegnazione o aggiudicazione il professionista delegato provvederà:*

- a) *assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di trenta giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese **con specifica indicazione** (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario), **della quota garantita da privilegio e della quota in chirografario;***
- b) *ad assegnare al soggetto istante termine di sessanta giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto.*

Per queste, nonché per ulteriori informazioni, rivolgersi:

- **Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari** c/o il Tribunale di Grosseto alla Piazza Fabbrini, 24, Tel: 0564.419240;
- **Al Custode Giudiziario Avv. Stefano Colelli**, Tel: 0564.22436, Cel: 328.2693056 oppure a mezzo posta elettronica all'indirizzo: stefanocolelli@gmail.com
- **Ad Asta Legale** al numero 848-800583 dal lunedì al venerdì con orari 9:30 - 12:30 | 15:00 - 17:00 – Posta elettronica: [info@astalegale.net](mailto:info@astalegale.net) oppure sul sito internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- **Ad Aste Giudiziarie** al numero 0586 20141 dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00, oppure tramite E-mail: [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it) o in alternativa sul sito: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).
- **A Zucchetti Software Giuridico srl** al numero 0444 346211 dal lunedì al venerdì dalle 08:30 alle 13:00 e dalle 13:30 alle 17:30 oppure tramite mail: [info@fallco.it](mailto:info@fallco.it) o in alternativa sul sito: [www.fallco.it](http://www.fallco.it).

L'elaborato peritale, unitamente al presente avviso di vendita ed alla relativa ordinanza, saranno disponibili per la consultazione sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ; [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.fallco.it](http://www.fallco.it), oppure sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

Il deposito telematico del presente Avviso di Vendita vale quale notificazione in Cancelleria al debitore esecutato che non ha effettuato la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio, così come disposto dall'art. 492 co. 2 c.p.c.

Grosseto, li 06.02.2025

Avv. Stefano Colelli  
(firmato digitalmente)