

**Dott. Riccardo Tomasi**  
**Dottore Commercialista**

Via Trento n 58 – 58100 Grosseto (GR)  
Tel. 0564/450935 – Fax 0564/450935

Via Monte Amiata n. 5 – 58038 Seggiano (GR)  
Tel. 0564/1768220 – Fax 0564/1768225

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 17/2017 R.G.E.I.**

**Il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita Dott. Riccardo Tomasi**, Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Grosseto, **Custode Giudiziario e Delegato** per le procedure di vendita e consequenziali nella esecuzione immobiliare n. 17/2017

**AVVISA**

che per il giorno **09/04/2025 – ore 09:30 – con apertura delle buste cartacee alle ore 8:30 stesso giorno** - è disposta dinanzi a sé la comparizione delle parti e degli offerenti per la **deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti**, ai sensi degli artt.572 e 573 del c.p.c. così come modificati dal D.L. 83/2015 convertito con modificazioni nella L.132/2015, **presso il Tribunale di Grosseto nell'Aula all'uopo predisposta,**

**relativa ai seguenti beni immobili posti in:**

**Comune di Massa Marittima (GR) – Fraz. Valpiana - Via dei Chiodaioli n. 2/3**

**di seguito descritti:**

**LOTTO UNICO:** Il fabbricato, di superficie catastale pari a 150 mq escluse le aree scoperte pari a 133 mq, oggetto della presente relazione di stima è sito nella zona industriale di Valpiana (Comune Massa Marittima) in via dei Chiodaioli n.2/3, composto da n. 7 vani, individuato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 206, part. 161, sub. 3; il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura portante intonacata e solai in latero cemento. All'abitazione si accede da una scala esterna posta sul fronte del fabbricato. L'unità immobiliare è costituita da un'ampia zona giorno completamente arredata e finita con finiture moderne; nella zona cucina/pranzo (circa 27 mq) si trova una cucina a penisola mentre nella zona soggiorno è presente un termocamino ad aria ed una parete completamente rivestita in pietra. Il pavimento è in mattonelle di grande formato in gres porcellanato. La zona giorno è illuminata da due ampie finestre e da una porta finestra che conduce al terrazzo di oltre 90 mq. Lo sbarco della scala e il portone d'ingresso sono coperti da un portico di circa 22 mq.



Nell'appartamento sono presenti 3 camere; due matrimoniali con bagno ed una camera singola alla quale si accede dal soggiorno senza disimpegno. Dal soggiorno si accede altresì ad un bagno. Le camere sono dotate di pavimento in parquet mentre i bagni a servizio delle camere matrimoniali sono rivestiti e pavimentati con piastrelle tipo "mosaico". La superficie utile dell'appartamento è pari a circa 94 mq.

#### FONDO ARTIGIANALE – F.206, P.LLA 161, SUB. 2

L'unità immobiliare si sviluppa completamente al piano terra per una superficie di circa 488 mq di superficie lorda. La pavimentazione è parzialmente di tipo industriale (zona Est) e in parte in cemento tirato a regolo (Zona Ovest). Nella porzione ovest non sono stati montati infissi agli accessi mentre le finestre non sono state montate su tutto il piano terra; al loro posto sono state realizzate delle chiusure improvvisate con telai di legno e materiale plastico traslucido. Nella porzione Est è presente un locale tecnico di circa 10 mq dotato di porta REI ed il magazzino è provvisto di ampi portoni industriali. Nella porzione centrale, accedendo dal fronte prospiciente la via dei Chiodaioli si trova la scala di accesso al piano primo ed un ingresso/deposito di circa 20 mq privo di infissi esterni. Più avanti, dove originariamente era previsto un ripostiglio sono presenti due locali separati da una parete in cartongesso: un locale di circa 8 mq non ancora ultimato (ripostiglio) ed un bagno provvisto di due porte passanti, una delle quali conduce ad un antibagno dal quale si accede dal magazzino posto nel retro della porzione centrale.

Le superfici utili dei vani del piano terra sono articolate come di seguito:

- Magazzini Artigianali: 384,36 mq
- Ingresso / Deposito e ripostiglio: 27,59 mq
- Bagno e antibagno: 9,10 mq
- Locale tecnico: 10,40 mq
- Locale sottoscala: 3,37 mq

Totale: 434,82 mq

Il Volume del fondo artigianale è pari a  $\text{mq } 488 \times 4,30 \text{ m} = 2098,40 \text{ mc}$  circa

#### CORTE COMUNE – F.206, P.LLA 161, SUB. 1

La corte comune alle due unità immobiliari è, di fatto, ad utilizzo semi esclusivo del fondo artigianale poiché le superfici prevalenti sono utilizzate come spazi di parcheggio e di manovra o per il deposito dei materiali. L'area posta sul retro del fabbricato è lastricata con cemento mentre i corridoi laterali, costituenti il proseguimento delle rampe di accesso presentano un fondo costituito prevalentemente da ghiaia fine, infestata da piante spontanee. Nella porzione posteriore, oltre il muretto di delimitazione dello spazio carrabile, sono presenti delle gradinate e dei muretti a secco invasi da vegetazione spontanea. Dotati di scalette per l'accesso e per la manutenzione.



**Classe Energetica dell'immobile (sub. 3) A2.**

**Classe Energetica dell'immobile (sub. 2) G.**

**La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa.**

**Disponibilità del bene:** libero.

**Prezzo base di vendita: Euro 126.602,00 (centoventiseimilaseicentodie//00)**, ribassato del 20%+15%+15%+15%+15%+15%+15% rispetto al prezzo di perizia.

**Offerta minima: 94.951,50 (novantaquattromilanovecentocinquantuno//50)**

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 6.330,00 (seimilatrecentotrenta//00).**

**PER LE OFFERTE DEPOSITATE IN FORMA CARTACEA**

1. Le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, entro le 12:30 del quinto giorno precedente alla gara e quindi rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì; le offerte dovranno essere depositate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Grosseto, stanza n. 204, in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta. se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.
2. L'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, il nome, il luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i



corrispondenti dati del coniuge. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
  - una visura camerale nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica nonché una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di esclusione;
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni, salvo quanto indicato successivamente;
  - l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché della presente ordinanza di vendita.
  - dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti.
  - nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare una unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
  - un assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. esecutiva n.", seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'art. precedente potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.
3. L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice o del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta, come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi all'udienza fissata per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.
4. L'importo degli oneri tributari, in via provvisoria e salvo conguaglio, sarà indicato all'aggiudicatario dopo il versamento del saldo prezzo, ed essi dovranno essere versati entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla loro comunicazione.



5. L'importo del prezzo di aggiudicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere versato a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "proc. esecutiva n.", seguito dal numero della procedura ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente di cui sarà comunicato l'IBAN da parte del professionista delegato e la cui ricevuta dovrà essere consegnata al professionista stesso.
6. Immediatamente dopo l'esame delle offerte e /o eventuale gara, il professionista delegato disporrà la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari;
7. La cauzione dell'aggiudicatario sarà versata sul conto corrente bancario intestato e vincolato alla procedura esecutiva.
8. Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 01 settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario 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;
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 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;
12. Se vi sono più offerte, il professionista invita, in ogni caso, gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra stabilito nell'ipotesi di più offerenti. se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di



- conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che, avrà indicato nell'offerta il minor tempo di pagamento del saldo prezzo, in caso di termini di pagamento medesimi, dispone la vendita a favore di colui che abbia depositato per primo l'offerta. se vi sono più offerte, e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., si applica il 573 c.p.c.;
13. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa;
  14. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
  15. Al termine di ogni vendita il professionista delegato depositerà in cancelleria copia dell'avviso di vendita pubblicato, della pubblicità eseguita, del verbale relativo alle operazioni di vendita e delle notifiche eventualmente eseguite;
  16. Nel caso in cui non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito o, le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione ed in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 comma 2, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, secondo le direttive di cui alla presente ordinanza, fissando un prezzo base inferiore al 20% a quello di stima dopo il primo esperimento d'asta, ed un prezzo base ridotto del 15% rispetto al precedente per gli ulteriori eventuali esperimenti d'asta. La sequenza delineata dovrà ripetersi sino a quando il professionista non ritenga che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, renda la procedura infruttuosa, in tal caso rimetterà immediatamente gli atti al G.E., riportando al G.E. l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 cc.;
  17. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per



qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

## **PER LE OFFERTE DEPOSITATE CON MODALITÀ TELEMATICA**

### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro e non oltre 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.

### **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\\_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 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) 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.

### **ULTERIORI ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA VENDITA**

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:

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

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.

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

provvederà a richiedere tempestivamente e comunque entro 7 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, che dovrà essere presentata entro giorni 30 dalla richiesta.



chiederà, nel termine di 7 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al Giudice dell'esecuzione.

entro 30 giorni dalla liquidazione da parte del G.E. dei compensi del custode:

richiederà alla banca ove è depositato il ricavo della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto e quindi:

provvederà a predisporre il piano di riparto;

fisserà appuntamento avanti a sé per l'approvazione da valersi quale udienza ex art 596 c.p.c. entro 30 giorni dal deposito di cui al punto seguente;

provvederà a depositare telematicamente il suddetto piano e del provvedimento di fissazione della comparizione delle parti avanti a sé presso la cancelleria ed ad inviarlo tramite pec e, in mancanza, a mezzo raccomandata a.r., al debitore, in modo tale che possa comunicare eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile, precisando che la mancata comparizione importerà l'approvazione del progetto.

qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TULB abbia incassato somme non dovute, il delegato predisporrà altresì l'ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

svolta l'udienza per la discussione del progetto, in caso di approvazione o di accordo tra tutte le parti, il professionista ordina il pagamento delle singole quote previo emissione del mandato di pagamento da parte della cancelleria del tribunale di Grosseto, provvedendo all'estinzione del conto della procedura in caso di riparto definitivo.

deposito in cancelleria di copia del verbale di udienza, del rendiconto di tutte le operazioni svolte, compresi i pagamenti effettuati;

qualora, invece, vengono formulate contestazioni al progetto di distribuzione, il delegato rimetterà, il progetto di distribuzione al G.E. che fisserà udienza per l'approvazione avanti a sé.

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.

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. a spese del creditore procedente, un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, deve essere inserito sul portale del ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
2. l'avviso dovrà essere altresì comunicato almeno 30 giorni prima della vendita, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di altro autorizzato, ai creditori iscritti non comparsi ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 569 c.p.c.;



3. sempre a spese del creditore istante, l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita, copia della relazione del c.t.u., dovranno essere inseriti almeno 45 giorni prima e fino al giorno fissato per la vendita, sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (copia della documentazione verrà inviata ad uno dei seguenti recapiti: fax 075 5058473; e-mail: [procedure.grosseto@astalegale.net](mailto:procedure.grosseto@astalegale.net); posta: [astalegale.net](http://astalegale.net) s.p.a., strada Tiberina Nord snc, 06134 Perugia);
4. l'avviso di vendita dovrà essere pubblicato in un termine non superiore a novanta e non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, sul quotidiano di informazione locale avente maggiore diffusione nella zona interessata, "il Tirreno" edizione nazionale; l'estratto dovrà essere inserito nell'apposito spazio pubblicitario periodico riservato al Tribunale di Grosseto, esecuzioni immobiliari. esso verrà in linea di massima contenuto in due "moduli tipografici" (corrispondenti a 50/60 parole) e conterrà sintetiche informazioni sull'immobile offerto in vendita, secondo la seguente scansione: 1) comune ove è situato l'immobile; 2) quartiere, frazione, località, ecc.; 3) via, piazza, ecc.; 4) tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); 5) caratteristiche (superficie, vani, piano, interno ecc.); 6) eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.); 7) condizioni (libero, occupato dal debitore/da terzi); 8) altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota ecc.); 9) ammontare del prezzo base della vendita senza incanto 10); data, ora e luogo della gara; 11) ammontare del prezzo base vendita con incanto e di eventuali offerte in aumento; 12) data, luogo ed ora della vendita con incanto; 13) numero r.g.e della procedura; 14) nominativo del Giudice dell'esecuzione; 15) indicazione su dove reperire ulteriori informazioni: cancelleria dell'ufficio delle esecuzioni immobiliari, tribunale di Grosseto, piazza Albegna n. 24, secondo piano, tel. 0564 419240; professionista delegato con indicazione del numero di telefono; informazioni telefoniche al numero 075 5005080 verde 848582031 (lun.-ven. 9.00-13.00 14.00-17.00, [astalegale.net](http://astalegale.net) s.p.a. – posta elettronica: [info@astalegale.net](mailto:info@astalegale.net));
5. copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata alla parte debitrice;
6. il Giudice autorizza, inoltre, il più diligente dei creditori, comunque munito di titolo esecutivo, a dare pubblicità della presente, ove lo ritenga opportuno, da eseguirsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale.

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



- Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Grosseto, P.za Fabbrini n. 24, tel. 0564.419240, stanza n. 204;
- Professionista delegato e custode giudiziario Dott. Riccardo Tomasi, tel e fax 0564.450935 + tel 0564.1768220;

Grosseto, li 10/02/2025

*Il Delegato*  
*Dott. Riccardo Tomasi*

