



**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**modalità telematica sincrona mista**

**Procedura esecutiva immobiliare RGE 147/2014**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode Giudiziario e Professionista delegato alla  
vendita: Avv. Beatrice Paoletti

Il sottoscritto Avv. Beatrice Paoletti, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con Studio in Grosseto, Piazzale Cosimini n. 20;

- Vista l'ordinanza pronunciata in data 08.03.2023 dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto, Dott.ssa Cristina Nicolò, per il compimento delle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare in epigrafe;
- Vista la sospensione delle operazioni di vendita disposta in data 11.9.23 ed il provvedimento di revoca della sospensione dell'8 luglio 2024 e la proroga delle operazioni di vendita del 27.5.25;
- Visti gli artt. 570 e ss del c.p.c.,

**AVVISA**

Chiunque ne abbia interesse (eccetto il debitore) che il giorno mercoledì 1 luglio 26 alle ore 09:00 avrà luogo presso il Tribunale di Grosseto, Piazza Albegna n. 24, nell'aula messa a disposizione per tali incombeni (Sala Aste), la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) relativamente ai seguenti beni immobili:

*LOTTO 1 : quota pari a 1/1 del diritto di proprietà i di appartamento per civile abitazione sito in Manciano (GR), via Torta 15, posto al piano terra, primo e secondo di un edificio inserito all'interno del centro storico, di superficie commerciale pari a mq 145,19. L'immobile risulta censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto comune di MANCIANO al foglio 156 - part. 460 – sub. 7 - ctg. A/2 – classe 1 - r.c. € 415,75. Confini: Vicolo chiuso di via XX Settembre, via XX Settembre, piazzetta di via Torta, salvo altri. Descrizione: L'appartamento risulta composto da un vano scala che dal piano terra porta al piano primo costituito da ingresso, cucina, tre camere, sala, bagno, due disimpegni; al piano secondo si trovano disimpegno, bagno, piccola centrale termica, un terrazzo; i due livelli sono comunicanti tra loro mediante scala interna. L'edificio in cui è inserito l'appartamento presenta un trattamento di facciata esterna in intonaco, le murature interne sono intonacate e costituite di muratura portante. Oltre la cucina al piano primo si trova anche una zona disimpegno di mq 6,50 attraverso la quale si ha accesso al bagno di mq 5,20 dotato di finestra che si affaccia su Piazzetta Torta. Dal disimpegno si ha accesso anche alla zona sala di mq 18,41, caratterizzata da due finestrate che si affacciano su via XX Settembre e da una pavimentazione quadrata in gres effetto cotto; al piano primo si trovano tre camere da letto di mq 12,78, mq 14,36 e mq 10,51. Dal disimpegno, mediante una scala a chiocciola si ha accesso al piano secondo dove si trova uno spazio adibito a grande disimpegno di mq 15,34 caratterizzato da una pavimentazione quadrata in gres effetto cotto e un profilo del soffitto che presenta*

un'altezza massima di m 3,15 e un'altezza minima di m 2,42. Salendo altri quattro gradini si ha accesso al wc inserito nel sottotetto dotato di lavello e bidet. Attraverso una porta a vetri si ha accesso alla terrazza di mq 24,90 caratterizzata da una pavimentazione in klinker rossa, la terrazza presenta spiccate doti di panoramicità offrendo una visione a 360 gradi sul paese e sulle colline circostanti. Dal terrazzo si accede alla piccola centrale termica, dove sono installati gli impianti per il riscaldamento dell'appartamento. Impianti La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura e sono corredati di placche di copertura. L'impianto di riscaldamento è alimentato mediante bruciatore installato all'interno della zona centrale termica dell'appartamento. Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Simone Biagioli depositata agli atti della procedura. La disposizione planimetrica interna dell'appartamento è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani. Finiture interne Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate. L'appartamento si presenta complessivamente in stato di conservazione mediocre, devono essere effettuate alcune opere di manutenzione: in particolare parte dei solai presentano tracce di umidità, parte delle murature presentano delle fessurazioni, le persiane esterne presentano uno stato avanzato di degrado. Stato di occupazione: occupato dall'esecutato che vi abita, giuridicamente libero. pratiche edilizie: il bene è stato costruito in data precedente al 1967; le pratiche edilizie che determinano lo stato legittimo del fabbricato sono: protocollo 7629 del 20/8/83 e pratica n. 196 del 23/12/1996. L'immobile è da considerarsi conforme. Non risulta depositato il certificato di abitabilità. Attualmente l'immobile non è dotato di acqua e gas, risultando staccate le forniture. Il tutto come meglio descritto nella perizia depositata in atti depistata in data 27/5/2014 e nell'integrazione di perizia del 7/2/2023. prezzo di stima: € 159.709,00

#### **LOTTO UNO:**

**Prezzo base: € 66.695,00 (RIBASSO DEL 20% + 15% + 15% + 15% + 15%)**

**Offerta minima ammissibile: € 50.022,00**

**rilancio minimo in aumento: € 3.500,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: venerdì 26 giugno 2026 ore 12:30**

LOTTO 2: quota pari a 1/1 del diritto di proprietà di garage e cantina posto al piano terra di un edificio inserito all'interno del centro storico di Manciano (GR), al n. 4 di Piazza Vittorio Emanuele. L'immobile, costituito da un locale garage al piano terra e da un locale cantina al piano seminterrato. la superficie commerciale complessiva è pari a mq 59,57. Il suddetto immobile sito nel Comune di Manciano (GR), risulta censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue: (Garage e cantina) al foglio 156 - part. 217 - sub. 7 - ctg. C/2 - classe 6 - r.c. € 106,80 Confini: altre propr. descrizione: l'immobile risulta composto da un vano ad uso garage posto al piano terra e da un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato. Dall'ingresso costituito da un portone esterno in legno si ha accesso al vano adibito a garage di mq 17,81 caratterizzato da un'altezza di m 2,67 e da una pavimentazione in travertino e cotto, muratura perimetrale in pietra e solaio in travi di ferro e tavelloni, sul lato sinistro dell'immobile si trova un lavello incassato nella muratura. Comunicante con il garage al piano seminterrato, si trova la cantina di mq 32,00 caratterizzata da un soffitto a volta a botte e da un trattamento di parete in intonaco e pietra. Impianti La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'immobile è realizzata con posa dei conduttori in canaline fuori traccia. Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura. La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani. stato di occupazione: libero pratiche edilizie: il bene è stato costruito in data precedente al 1967, pertanto l'immobile è da considerarsi conforme. prezzo di stima: € 26.806,50 Il tutto come meglio descritto nella perizia depositata in atti depistata in data 27/5/2014 e nell'integrazione di perizia del 7/2/2023.

#### **LOTTO DUE**

**Prezzo base: € 11.195,00**

**(RIBASSO DEL 20% + 15% + 15% + 15% + 15%)**

**Offerta minima ammissibile: € 8.395,00**

**Eventuali offerte minime in aumento: € 560,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: venerdì 26 giugno 2026 ore 12:30**

I beni risultano analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU Arch. Alessandro Flaminio e relativa integrazione, depositata nel fascicolo d'ufficio, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, la regolarità urbanistica e quant'altro attinente ai beni medesimi. La vendita del bene viene fatta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e 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, inconoscibili e comunque non evidenziati nelle perizie depositate nel fascicolo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita ha luogo senza incanto (artt. 570-575 cp.c.) con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) precisando che possono essere depositate offerte o con modalità telematica o con modalità cartacea.

Per coloro che hanno depositato offerta di partecipazione telematica, la vendita avverrà mediante il collegamento web al portale <http://pvp.giustizia.it/pvp>, secondo le modalità indicate nell'ordinanza integrativa per lo svolgimento delle aste con modalità telematica; coloro che hanno depositato offerta di partecipazione cartacea partecipano alle operazioni di vendita comparando personalmente dinanzi al professionista delegato presso il Tribunale di Grosseto, in ogni caso all'ora indicata nel presente avviso.

Coloro che vorranno partecipare alla vendita senza incanto dovranno attenersi alle modalità stabilite nell'ordinanza di delega delle funzioni ex art. 591-bis c.p.c. e nell'ordinanza integrativa per lo svolgimento delle aste in modalità telematica, a cui si rimanda, e comunque di seguito in sintesi elencate.

#### **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. 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. (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipar all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art.179 c.c.). 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 sarfi 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.
- Nel caso in cui l'offerente non si aggiudichi l'immobile, l'assegno cauzionale verrà restituito al termine delle operazioni di aggiudicazione, previa esibizione del documento d'identità.
- E' ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma c.p.c.;

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.

#### PER LE 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.

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 dell'utente dell'Offerente alla Vendita Telematica

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_P\\_VP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_P_VP.pdf)

Alla domanda dovranno 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 IVA, il numero 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 del codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicate anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipar 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 c.p.c.;

- 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 indicata 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 del 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 di

€ 16,00 di corredo alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata anch'essa alla busta telematica.

\*\*\*\*\*

#### APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno ed orario stabiliti dal sottoscritto Professionista Delegato. In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica, secondo le modalità di seguito indicate.

#### DURATA DELLA GARA

La gara che si svolgerà con modalità sincrona mista avrà inizio al termine dell'apertura delle buste telematiche, 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 una offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

#### OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo come stabilito nell'ordinanza e nell'avviso 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.

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.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

La gara 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, mentre l'offerente in modalità cartacea dovrà presentarsi davanti al professionista Delegato nel luogo, alla data e ora previsti per la vendita. Tra una offerta ed una successiva 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 aggiudicatario provvisorio del bene.

Si può 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, purchè 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, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, dovrà comportare un aumento non inferiore al "rialzo minimo" nella misura indicata in avviso) 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.;

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:

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 e che abbiano presentato offerta cartacea; per coloro che abbiano presentato offerta in modalità telematica, 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.

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 (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) sul conto corrente indicato dal sottoscritto Professionista Delegato, 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. 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.

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 IVA (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connessi 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.

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.

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, nel caso indicato dal Professionista Delegato, versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, una somma non superiore all'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione (fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura), nonchè 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.

- Ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 i posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo all'attività prestata per la fase di trasferimento della proprietà (tale metà è pari ad € 500,00 quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è pari o inferiore ad € 100.000,00; € 750,00 quando è superiore ad € 100.000,00 ed inferiore ad € 500.000,00; € 1.000,00 quando è superiore ad € 500.000,00) nonchè le relative spese generali (pari al 10% sul compenso anzidetto), oltre oneri previdenziali e fiscali se dovuti.

- 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- 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, fatta eccezione per l'eventuale ipoteca iscritta a seguito dell'erogazione del mutuo utilizzato per la partecipazione alla vendita; l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione

dell'ordine di liberazione, dovrà i presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed 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.

- 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 sarfi 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.

#### ADEMPIMENTI DEI CREDITORI

I creditori (procedenti ed intervenuti) nella procedura esecutiva dovranno inviare note di precisazione del credito entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta inoltrata dal delegato, 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, poichè, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario.

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

#### ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

- 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;

- 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.;

- 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 totale di offerte;
- 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.

#### PUBBLICITA' DELLA VENDITA

- L'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la copia della CTU di stima verranno inseriti almeno 45 giorni prima della vendita sui seguenti siti di pubblicità: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) ;

- L'avviso di vendita verrà pubblicato in un termine non superiore a 90 giorni e non inferiore a 60 giorni prima della data fissata per la vendita sul "Portale delle Vendite Pubbliche" sul sito <https://pvp.giustizia.it> ; Per le informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita senza incanto e per ogni altro chiarimento rivolgersi:

- alla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari c/o il Tribunale di Grosseto P.zza Albegna 24, Tel. 0564/419240;
- sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); informazioni telefoniche al numero 075 5005080 ed al numero verde 848582031 (lun. - ven. 9.00-13.00 14.00-17.00); posta elettronica: [info@astalegale.net](mailto:info@astalegale.net);
- sul sito [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it); informazioni telefoniche al numero 0586.20141 (lun. - ven. 9.00-13.00 14.00-18.00); posta elettronica: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);
- sul sito [www.fallcoweb.it](http://www.fallcoweb.it); informazioni telefoniche al numero 0444.346211 (lun. - ven. 8.30-13.00 13.30-17.30); posta elettronica: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it);
- al professionista delegato Avv. Beatrice Paoletti, Piazzale Cosimini, 20 - 58100 Grosseto, tel. 0564.332146 – 3473030549 - [beatricepaoletti@gmail.com](mailto:beatricepaoletti@gmail.com)

Grosseto, 24 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Beatrice Paoletti



