

*Avv. Debora Capecchi  
Grosseto, Viale Ombrone n° 3  
Tel. 0564 417860  
Email : capecchidebora@gmail.com  
Pec: deboracapecchi@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI  
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 184/2019 R.E.I.**

\*

La sottoscritta **Avv. Debora Capecchi, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**,

-vista l'ordinanza di vendita delegata emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Grosseto in data 19.01.2022, qui integralmente richiamata,  
-visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione all'udienza del 28/02/2024 con il quale ha revocato la sospensione delle operazioni di vendita disposta in data 5/07/2022 ed ha autorizzato il delegato a procedere alla vendita del lotto n. 1 come da ordinanza sopraindicata,  
-atteso che l'asta senza incanto fissata per il giorno 28.09.2022 è andata deserta e che non si ritiene probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore alla metà rispetto al valore dei beni determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **16 Ottobre 2024, avanti a sé, nell'Aula delle pubbliche udienze all'uopo designata del Tribunale di Grosseto,** in Grosseto Piazza Fabbrini n° 24, verrà celebrato l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c. **con modalità telematica sincrona mista** (ex art. 22 D.M. Giustizia 32/2015).-

In particolare, precisa **che il giorno sopra indicato alle ore 8.30 verranno aperte le offerte cartacee e telematiche, avverrà l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.-**

\*

**DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE POSTO IN VENDITA**

**Lotto 1**

Quota pari ad **1/1 del diritto di piena proprietà di appartamento** posto in Castel del Piano, via Fratelli Rosselli n. 21, costituito da soggiorno-pranzo con angolo cottura e camino, una camera, un bagno, una terrazza accessibile dal soggiorno. La superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 47,73; la superficie commerciale risulta di mq 58,25. Lo stato di manutenzione è normale.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, nel Comune di Castel del Piano, al **Foglio 31, Particella 701, Subalterno 10**, piano secondo, **categoria A/2**, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie catastale totale mq 56,00, rendita catastale Euro 232,41. All'unità immobiliare sono connessi proporzionali diritti sulle parti comuni. Le parti comuni sono censite al Catasto fabbricati, foglio 31 del Comune di Castel del Piano, particelle 892,895,896, 897.

L'unità immobiliare confina con Foglio 31, Particella 701, Subalterno 11 e vano scala, salvo se altri.



*Avv. Debora Capecchi  
Grosseto, Viale Ombrone n° 3  
Tel. 0564 417860  
Email : capecchidebora@gmail.com  
Pec: deboracapecchi@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

Presso l'Archivio del Comune di Castel del Piano, non è stata reperita la pratica edilizia relativa alla Concessione Edilizia n. 6759 del 24/07/1973 originaria del fabbricato, come attestato dalla dichiarazione dell'Ufficio competente (All. 5 alla relazione di stima).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al presente lotto, è stata identificata una pratica edilizia D.I.A. n. 68 anno 1998, del 20/03/1998, prot. 2578, inerente i lavori di opere interne.

Il titolo abilitativo di riferimento per la conformità edilizia risulta dunque la D.I.A. sopra descritta.

Nella pianta dell'abitazione, contenuta nella suddetta pratica, si riscontrano lievi irregolarità geometriche e modifiche di minima entità interne (art. 34-bis D.P.R. 380/01 e s.s.m.m. e integrazioni) rispetto allo stato attuale, che risulta conforme per consistenza e distribuzione funzionale. Altre lievi difformità riscontrate sono comunque rientranti nelle tolleranze ammesse.

Le lievi difformità sopra descritte potranno essere regolarizzate con una pratica edilizia di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art 136 L. R. Toscana n. 65/2014) per lavori già eseguiti.

Tale pratica comporterà il pagamento di una sanzione di € 1.000,00. Le spese tecniche per tale pratica potranno ammontare ad € 700,00 circa.

Le planimetrie catastali dell'abitazione e dell'autorimessa risultano sostanzialmente conformi alle attuali consistenze e distribuzioni funzionali, come rappresentate nella restituzione grafica del rilievo effettuato dal CTU.

Nella planimetria dell'abitazione si sono riscontrate lievi irregolarità geometriche e modifiche di minima entità interne (art. 34-bis D.P.R. 380/01 e s.s.m.m. e integrazioni). Tali lievi difformità potranno essere regolarizzate con presentazione di nuova planimetria, una volta regolarizzata la conformità edilizia. La pratica di regolarizzazione avrà un costo presumibile di € 300,00.

Le planimetrie risultano presentate in data 19/04/2000 (abitazione Sub. 10) e 13/12/1975 (garage Sub. 15).

Stato occupazionale: giuridicamente libero perché occupato dal debitore.

Descrizione dell'immobile dato in pignoramento: abitazione di tipo civile in Comune di Castel del Piano Via Fratelli Rosselli censito all'NCEU di detto Comune al foglio 31, part. 701 sub. 10 cat. A/2 vani 2,5.

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

\*

La descrizione dei beni risale al momento della stesura della perizia di stima.-

In relazione alla sussistenza e/o regolarità delle certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza ex D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008 ed in ordine all'attestato di prestazione energetica ex D.Lgs. n° 192/2005 dovrà essere consultata dall'interessato la relativa perizia depositata in atti del fascicolo della procedura.-

Classe energetica: **G**

\*

**PREZZO BASE: Euro 31.020,00=** (Euro trentunomilaventi/00) (prezzo di stima – 20%)

**Offerte in aumento non inferiori a: Euro 2.000,00=** (duemila/00)



*Avv. Debora Capecchi  
Grosseto, Viale Ombrone n° 3  
Tel. 0564 417860  
Email : capecchidebora@gmail.com  
Pec: deboracapecchi@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

**OFFERTA MINIMA ai sensi dell'art. 571 comma II c.p.c.: Euro 23.265,00=**  
(ventitremiladucentosessantacinque/00)

**VENDITA SENZA INCANTO: 16.10.2024 ore 8.30**

**Termine per il deposito delle offerte: 11.10.2024 ore 12.30**

**\*\*\***

### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

**La vendita ha luogo senza incanto (artt. 570 – 575 c.p.c.) con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia n° 32/2015).-**

**Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore.-**

### **PER LE OFFERTE DEPOSITATE IN FORMA CARTACEA**

**Le offerte di acquisto, con marca da bollo da € 16,00=, dovranno essere presentate entro le 12.30 del QUINTO giorno precedente la data fissata per la vendita, 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 essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.-**

Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta.- Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.-

L'offerta dovrà contenere:

-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 davanti al Professionista Delegato alla deliberazione sull'offerta di vendita come sopra fissata.- 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;

-nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica, il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente 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;



*Avv. Debora Capecchi*  
*Grosseto, Viale Ombrone n° 3*  
*Tel. 0564 417860*  
*Email : capecchidebora@gmail.com*  
*Pec: deboracapecchi@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

-l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché dell' 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 data, 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, l'offerente 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.-

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 davanti al Professionista Delegato il giorno sopra indicato fissato per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.-

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.-

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.-

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.-

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

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



*Avv. Debora Capecchi  
Grosseto, Viale Ombrone n° 3  
Tel. 0564 417860  
Email : capecchidebora@gmail.com  
Pec: deboracapecchi@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.-

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista delegato darà immediato avviso al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi sarà disposto un nuovo incanto ex art. 587 c.p.c.-

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti alla data fissata per l'esame delle offerte.-  
In caso di unica offerta se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c.;

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.;

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

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.-

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione – ad eccezione del deposito delle offerte da effettuarsi in cancelleria come sopra precisato – sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nell'Aula delle Pubbliche Udienze del Tribunale di Grosseto, in Grosseto, Piazza Fabbrini n° 24 come indicato nell'ordinanza di vendita/delega ex art. 591 bis c.p.c.-

## **PER LE OFFERTE DEPOSITATE CON MODALITA' TELEMATICA**

### **Termine di presentazione delle offerte telematiche**

**Le offerte di acquisto**, anche ai fini di 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) in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.-



*Avv. Debora Capecchi  
Grosseto, Viale Ombrone n° 3  
Tel. 0564 417860  
Email : capecchidebora@gmail.com  
Pec: deboracapecchi@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

Entro il termine suddetto di cinque giorni precedenti alla gara dovrà anche 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 svolgerà con modalità 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 e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.-

### **Sintesi delle modalità di partecipazione con presentazione dell'offerta in modalità telematica**

#### **Come partecipare**

Dovranno essere scrupolosamente seguite le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) circa il deposito delle domande di partecipazione /offerte 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 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 il codice fiscale, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità e 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.);



*Avv. Debora Capecchi  
Grosseto, Viale Ombrone n° 3  
Tel. 0564 417860  
Email : capecchidebora@gmail.com  
Pec: deboracapecchi@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

-è 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 alla 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'art. 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 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 vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 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 e 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 conto cauzione).-

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 01 settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario 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'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.-

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della





*Avv. Debora Capecchi  
Grosseto, Viale Ombrone n° 3  
Tel. 0564 417860  
Email : capecchidebora@gmail.com  
Pec: deboracapecchi@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

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 e a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi e oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinari 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 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.-

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

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.-

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.-

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.- Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.-

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.- Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura della procedura.-

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.-

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15.10.2015 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 a Euro 100.000,00=; è pari ad Euro 750,00= quando il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione è superiore a Euro 100.000,00= ed inferiore a Euro 500.000,00=; è pari ad Euro 1.000,00= quando il prezzo di aggiudicazione o di assegnazione è superiore ad Euro 500.000,00=), nonché le relative spese



*Avv. Debora Capecchi  
Grosseto, Viale Ombrone n° 3  
Tel. 0564 417860  
Email : capecchidebora@gmail.com  
Pec: deboracapecchi@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

generali (pari al 10% sul compenso anzidetto) e le spese vive effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volturazione catastale, oltre oneri fiscali e previdenziali, se dovuti.-

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi della disposizione di cui all'art. 40 sesto comma della Legge n° 47/1985 come integrata e modificata dalla disposizione di cui all'art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n° 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.-

In relazione alla sussistenza e/o regolarità delle certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza ex D.M. Sviluppo Economico n° 37/2008 ed in ordine all'attestato di prestazione energetica ex D.Lgs. n° 192/2005 dovrà essere consultata dall'interessato la relativa perizia depositata in atti del fascicolo della procedura.-

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dell'art. 63 comma II disp. Att. del Codice Civile.-

In caso di immobili a uso abitativo del debitore e della sua famiglia, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma VI c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.-

Per gli immobili diversi dall'abitazione del debitore e della sua famiglia, si provvederà alla loro liberazione all'esito dell'aggiudicazione (ovvero anche anticipatamente qualora, ad esempio, siano occupati da terzi senza titolo opponibile alla procedura o risultino abbandonati) senza che si renda necessaria una specifica istanza dell'aggiudicatario.-

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

\*

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

\*

Il gestore della vendita telematica nominato nella presente procedura esecutiva è **Astalegale.net S.p.A.** ed il portale del gestore della vendita è: **www.spazioaste.it**.

### **PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- inserimento sui seguenti siti web: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e sul sito [www.tribunale.grosseto@giustizia.it](mailto:www.tribunale.grosseto@giustizia.it);
- pubblicazione in estratto sul quotidiano "Il Tirreno" Edizione Nazionale.-

Il Professionista Delegato è a disposizione per ulteriori informazioni, anche sullo stato di occupazione degli immobili e per poter visionare gli stessi.-

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



*Avv. Debora Capecchi*  
*Grosseto, Viale Ombrone n° 3*  
*Tel. 0564 417860*  
*Email : capecchidebora@gmail.com*  
*Pec: deboracapecchi@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

- Professionista Delegato e Custode Giudiziario **Avv. Debora Capecchi** : Tel. 0564 – 417860; Cell. 333 - 9313978;
- Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (primo piano, stanza 204) c/o il Tribunale di Grosseto, Piazza Fabbrini n° 24, tel. 0564.419240;
- Astalegale.net s.p.a.: tel. 848.800.583; posta elettronica: info@astalegale.net; sito internet: <https://www.astalegale.net/>;
- Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.: tel. 058620141, posta elettronica: info@astegiudiziarie.it sito internet: <https://www.astegiudiziarie.it/> ;
- Zucchetti Software Giuridico S.r.l.: tel. 044346211; posta elettronica: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it); sito internet: <https://www.fallcoweb.it/>;
- Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> .-

Grosseto, 12.06.2024.-

***Il Professionista Delegato***  
***Avv. Debora Capecchi***

