



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Modalità Telematica Sincrona Mista
Procedura Esecutiva N. 31/2022 R.G.E.I.
G.E.I.: Dott.ssa Cristina Nicolò

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Dott. Stefano Fiacchi, cod. fis. FCCSFN91S16E202Y, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Grosseto, con Studio in Grosseto, Via Oberdan, 22, Tel: 0564-4146319, , P.e.c.: fiacchistefano@legalmail.it , E-mail: stefano@studioinnocentipericcioli.it , in qualità di Professionista Delegato, nominato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò, nella procedura esecutiva in epigrafe.

AVVISA

il giorno **8 luglio 2025 alle ore 11:00** avrà luogo la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, con contestuale apertura delle buste ed esame delle offerte secondo le seguenti modalità:

- direttamente dinanzi al sottoscritto Professionista Delegato, presso il Tribunale di Grosseto, in Piazza Fabbrini n. 24, nell'aula messa appositamente a disposizione per tale scopo, per coloro che avranno depositato l'offerta di partecipazione con modalità cartacea in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di detto Tribunale;
- mediante collegamento web al portale <https://astetelematiche.it>, per coloro che avranno depositato l'offerta di partecipazione con modalità telematica;

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento posto al piano terra di un immobile sito nel centro storico di Roccastrada, in Via IV Novembre n. 29. L'appartamento risulta composto al piano terra da cucina-pranzo, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto ed un bagno.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada:

- foglio 128, particella 369, subalterno 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 268,56.

L'unità immobiliare confina con Via IV Novembre, dove è posto l'ingresso, alla destra con il Vicolo di Mezzo e la particella 371, sul retro confina con una corte ed a sinistra con la particella 368.

A seguito di istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio del Comune di Roccastrada presentata dal CTU sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Modifiche interne ai sensi dell'art.26 ex Legge 47/85 protocollo 9900 del 03 luglio 1998;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n.182/2005 protocollo 6453 del 26/04/2005

Al fine di determinare la conformità dell'appartamento il CTU ha fatto un confronto tra l'elaborato grafico allegato alla DIA n. 182/2005 ed il rilievo effettuato in occasione del sopralluogo effettuato in data 07/02/2023.

Da tale confronto sono emerse alcune difformità interne all'appartamento consistenti essenzialmente nella diversa ubicazione dei tramezzi posti tra cucina e bagno, dalla presenza di alcune spallette in muratura in una camera da letto e nella cucina pranzo, nella presenza della canna fumaria posta tra una camera e il disimpegno.

Tali difformità interne all'appartamento, possono essere sanabili mediante il deposito di una pratica di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e LRT 65/2014.

L'immobile al momento del sopralluogo, come risulta dal verbale in pari data, risultava occupato dall'esecutato e conseguentemente non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento.

Attualmente, da ultimo accesso eseguito in data 25.03.2025, l'immobile risulta libero dato che l'esecutato si è trasferito in altra abitazione.

Descrizione dell'immobile

L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare, si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'unità immobiliare che compone il lotto U è posta al piano terra e affaccia sulla stessa Via IV Novembre e sulla corte retrostante che risulta essere a quota inferiore rispetto al livello stradale.

Dalla strada pubblica Via IV Novembre si accede direttamente alla zona giorno con angolo cottura, collegata, tramite un disimpegno, ad un ripostiglio, un bagno, una camera ed uno studio. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle quadrate posizionate in diagonale, le pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno che presenta un rivestimento in piastrelle quadrate e la cucina con piastrelle di colore bianco, i soffitti sono alti circa 2,50 m su tutta l'unità immobiliare. La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Sulle superfici dell'appartamento, specialmente nei locali intonacati in cui è maggiormente evidente, è fortemente presente muffa e ed efflorescenze scure dovute probabilmente alla fuliggine proveniente dalla canna fumaria della stufa.

Dati metrici

Unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra:

I dati metrici sono i seguenti:

Superficie utile appartamento:

- Cucina-Soggiorno $\approx 18,24$ mq

- Ripostiglio $\approx 1,36$ mq

- Disimpegno $\approx 5,39$ mq

- Bagno $\approx 4,80$ mq

- Camera $\approx 10,87$ mq

- Camera $\approx 17,76$ mq

Totale superficie utile appartamento $\approx 58,42$ mq

Superficie per il calcolo del valore commerciale

Superficie lorda (comprensiva delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, di muri interni, muri esterni fino ad un massimo di 50 cm e quelli di confine con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.)

Appartamento superficie lorda

Piano terra

TOTALE SUPERFICIE LORDA $\approx 77,33$ mq

Formalità: nessuna.

Prezzo base d'asta

Euro 27.440,00 € = (ventisettemilaquattrocentoquaranta/00), pari al valore di perizia 65.700,00€= (sessantacinquemilasettecento/00) ridotto del 20% - 2° Asta

ridotto del 15% - 3° Asta Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ridotto del 15% - 4° Asta

ridotto del 15% - 5° Asta

ridotto del 15% - 6° Asta (Attuale)

Offerta minima di partecipazione (ridotto di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base)

Euro 20.580,00€= (ventimilacinquecentottanta/00)

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (duemila/00)

Importo della cauzione: 10% del prezzo offerto

La descrizione dei beni, riferita al momento della stesura della perizia, è meglio rappresentata nella relazione del CTU, depositata presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, che dev'essere consultata dall'offerente ad alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si avvisano espressamente gli interessati che, trattandosi di vendita pubblica, gli stessi non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private.

Alla vendita dell'immobile pignorato può partecipare chiunque tranne il debitore esecutato.

Coloro che vorranno partecipare alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, dovranno attenersi alle seguenti modalità di svolgimento e disciplina della procedura di vendita.

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 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 alla data 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;
 - il certificato/visura CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica, nonché una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di pubblicazione.

- 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 del punto 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 sopra indicata; 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'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
9. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista delegato darà immediato avviso al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto ex art. 587 cpc.
10. Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti alla data fissata per l'esame delle offerte di fronte al professionista Delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.

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 cpc, si applica il 573 cpc.
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.

PER LE OFFERTE DEPOSITATE IN FORMA CARTACEA

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 le ore 12:30 del quinto giorno antecedente la data fissata per l'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì)** esclusivamente in via telematica all'interno del portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> seguendo le indicazioni riportate e contenute all'interno del portale stesso.

Entro il termine suddetto di cinque giorni precedenti alla gara dovrà essere accreditata a mezzo bonifico bancario la somma per la cauzione con le modalità infra indicate.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche avverrà nel giorno ed orario stabiliti dal Professionista Delegato.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare secondo le modalità riportate nel paragrafo di 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 ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

SINTESI DELLE MODALITA' 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://pst.giustizia.it> è disponibile il Manuale Utente dell'Offerente alla Vendita Telematica:

<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>

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. d'iscrizione al Registro delle Imprese, le generalità del legale rappresentante; andrà allegata nella busta telematica il certificato della 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 ed 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.);
- È 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 allegata 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, d'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 l'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: IT87X0885114303 000000208283), aperto presso Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo soc.coop.

Il bonifico dovrà contenere solo 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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, 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 stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Aggiudicazione

Nel caso in cui sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà aggiudicato all'unico offerente. Nel caso in cui 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'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 ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo. Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il personale del Tribunale provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Delegato comunica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari l'aggiudicazione provvisoria, in attesa di quella definitiva che si perfeziona con il saldo prezzo del bene. Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 120 giorni.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione); ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal d.p.r. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 01 settembre 1993, n. 385 l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto legislativo, nel termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente all'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. 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 l'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

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo Unico di cui al D.P.R. n.380 del 6 giugno 2011), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate 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 a spese della procedura secondo quanto previsto dall'art. 560 comma 3 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 è posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato relativo all'attività prestata per la fase di trasferimento della proprietà (tale metà è pari ad € 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) nonché le relative spese generali (pari al 10% sul compenso anzidetto) e le spese vive effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volturazione catastale, oltre oneri previdenziali e fiscali 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 28/2/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima che possono essere consultate sul sito internet Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492 2° comma c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al Debitore/Debitori esecutato/i che non abbia/abbiano eletto domicilio.

Per le informazioni sulla modalità di partecipazione alla vendita senza incanto e per ogni altro chiarimento rivolgersi:

- alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari (piano primo stanza n. 204) c/o il Tribunale di Grosseto, piazza Fabbrini n. 24 Tel. 0564 419240;
- al professionista delegato Dott. Stefano Fiacchi, Via Oberdan n. 22 – 58100 Grosseto, Tel. 0564-414631 – stefano@studioinnocentipericcioli.it
- al numero +39 0586/20141 - Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – info@astegiudiziarie.it – sito internet www.astetelematiche.it e www.pvp.giustizia.it, sui quali è pubblicata anche la relativa relazione di stima.