

Avv. Marlene Rossi

Via IV Novembre n. 12/14 Scansano Tel. 340/8056474

e-mail: marlene.rossi90@gmail.com PEC marlenerossi@pec.ordineavvocatigrosseto.com

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA 93/2017 R.G.E.I.

Avviso di vendita senza incanto di immobili - modalità telematica sincrona mista

La sottoscritta avv. Marlene Rossi, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice delle esecuzioni immobiliari di Grosseto ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che per il giorno **30 luglio 2025 alle ore 9.30** presso il Tribunale di Grosseto, nell'aula che sarà messa a disposizione per tali incumbenti, dinanzi alla sottoscritta Professionista Delegato alle operazioni di vendita,

È FISSATA

la vendita senza incanto (art. 570 - 575 c.p.c.) con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), con contestuale apertura delle buste presentate telematicamente, mentre le buste presentate in forma cartacea saranno aperte alle ore 08.30, dei seguenti beni immobili pignorati:

LOTTO UNICO: Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su Azienda Agricola composta da n. 3 fabbricati ad uso residenziale/agrituristico e cantina/rimessa attrezzi e terreni, avente una superficie catastale complessiva (escluso fabbricati) di Ha. 07.55.46. I terreni sono destinati in parte a vigneto specializzato e in parte a seminativo sita in Castel del Piano (GR), loc. Montenero.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel del Piano al foglio n. 69 part. 47 subb. 2 e 3, part. 120 subb. 5 e 6 (fabbricati); foglio n. 69 partt. 48, 105, 107, 117, 122, 125, 135, 137.

Fabbricato "A" ristrutturato con D.I.A. n°1530/2007 prot. n°921 del 27/01/2007, avente per oggetto ristrutturazione di un fabbricato rurale per scopi agrituristici nonché Comunicazione di definitiva consistenza e fine lavori parziale di cui alla D.I.A. 1530/2007, al prot. n°5039 del 21/6/2013; La documentazione tecnica allegata è conforme allo stato attuale.

Fabbricato "B" ristrutturato con D.I.A. n°6412 del 20/6/2005, avente per oggetto ristrutturazione e manutenzione straordinaria di un fabbricato rurale ad uso abitativo ed annessi agricoli nonché Comunicazione di definitiva consistenza e fine lavori parziale di cui alla D.I.A. 6412/2005, al prot. n°5038 del 21/6/2013. La documentazione tecnica allegata presenta una difformità sostanziale per cui nello stato modificato della tavola di progetto, infatti, al piano terra del fabbricato è

presente un soggiorno, una cucina, la scala di accesso al piano superiore e i porticati, mentre nello stato di definitiva consistenza (e nello stato attuale) il piano terra si completa con un ulteriore camera adiacente al soggiorno ed un servizio igienico. L'aumento di volumetria riscontrato, rispetto allo stato concessionato, è pari a circa 42 m² e 106 m³. Lo stato attuale, inoltre, differisce ulteriormente per: - Diversa posizione di una finestra sul prospetto est; - Presenza di una finestra in più sul prospetto est; - Apertura di due lunette sul prospetto ovest del porticato adiacente alla cucina; - Lievi difformità interne sul tramezzo divisorio del soggiorno al piano terra. Tali difformità sono state sanate con permesso di costruire in sanatoria n. prot. 15234 del 5 novembre 2020. Il fabbricato è privo di attestazione di abitabilità e agibilità.

Fabbricato "C" costruito con Permesso a costruire n°06/06 (p.e. 148/05), avente per oggetto costruzione di annesso rurale, e successiva Comunicazione di definitiva consistenza e fine lavori parziale di cui al Permesso a costruire n°06/06, al prot. n°5040 del 21/6/2013. Il fabbricato non è ancora ultimato e la tavola di definitiva consistenza riporta una planimetria dell'immobile la quale, confrontata con la realtà, presenta alcune difformità per quanto riguarda gli elementi costruttivi: presenza di un vano tecnico di circa 20 m², posto in adiacenza al corpo principale del manufatto e non rilevato nelle tavole di progetto, presenza di n°12 pilastri di sostegno del solaio disegnati nello stato di consistenza finale, in luogo di n°6 effettivamente presenti, diversa posizione delle porte di collegamento tra la cantina/rimessa e lo scannafosso.

Tali difformità sono state sanate con permesso di costruire in sanatoria n. prot. 17435 del 16 dicembre 2020. Il fabbricato è privo di attestazione di abitabilità e agibilità.

Formalità pregiudizievoli: Servitù di passo e transito carrabile con ogni mezzo, trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 9 febbraio 2004 al Registro Particolare 1636 e Registro Generale 2284 giusto atto di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO ai rogiti del Notaio CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 15100/6079 del 16/01/2004; b) Obblighi e vincoli derivanti da atto unilaterale d'obbligo trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 06/10/2005 al Registro Particolare 10409 e Registro Generale 17119 giusto atto UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO ai rogiti del Notaio CAMBIAGGI STEFANO Repertorio 16740 del 23/09/2005, avente come oggetto la

realizzazione di interventi previsti in un Piano di Miglioramento Agricolo ed Ambientale.

Stato di occupazione libero.

Descrizione dell'immobile dato in pignoramento: Azienda Agricola composta da n. 3 fabbricati ad uso residenziale\agrituristico e cantina\rimessa attrezzi e terreni, avente una superficie catastale complessiva (escluso fabbricati) di Ha. 07.55.46.

I terreni sono destinati in parte a vigneto specializzato e in parte a seminativo sita in Castel del Piano (GR), loc. Montenero

Stato del compendio: dalla perizia di aggiornamento depositata in data 8 giugno 2023 è emerso che nelle more della presente esecuzione vi è stato un peggioramento delle condizioni del compendio.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti, nonché nell'aggiornamento di perizia depositato in data 8/6/2023

Prezzo base d'asta € 506.039,00 (con riduzione pari al 20%+15%+15%+15% del valore originario di stima di € 1.030.000,00, così come modificato con integrazione di perizia del 8 giugno 2023).

Offerta minima € 379.529,25 (pari al 75% del prezzo base d'asta)

Eventuale offerta in aumento in caso di gara: non inferiore ad € 20.000,00.

Importo cauzione: 10% del prezzo offerto.

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia estimativa e alla successiva integrazione alla stessa.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche e di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a partecipare all'asta per l'acquisto dell'immobile pignorato.

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 presente 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, inconoscibili o 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 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 ai sensi dell'art. 560 terzo comma c.p.c..

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 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, come di seguito meglio specificato.

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.

TERMINE PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE.

Le offerte di acquisto, con le relative cauzioni, dovranno essere depositate entro e non oltre le **ore 12.30 del giorno 25 luglio 2025** con le modalità di seguito indicate rispettivamente per l'offerta cartacea e per l'offerta telematica.

A) DEPOSITO IN FORMA CARTACEA:

L'offerta, con marca da bollo da € 16,00, dovrà essere presentata, entro il termine sopra indicato, presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Grosseto stanza 204, in busta chiusa, all'esterno della quale devono essere annotati esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato alla vendita 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. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta dovrà contenere:

1. 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 all'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;
2. una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
3. il certificato/visura CCAA 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;
4. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, a pena di esclusione;

6. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni, salvo quanto indicato successivamente;
7. l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché della presente ordinanza di vendita;
8. dichiarazione dell'offerente attestante le eventuali richieste di agevolazioni fiscali in base alle normative vigenti;
9. 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;
10. 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 all'udienza fissata per la vendita; 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 il termine indicato nell'offerta, e comunque 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 1 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'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.

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

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. 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..

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.

B) DEPOSITO IN FORMA 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 giorno 25 luglio 2025** 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 Utente dell'Offerente alla Vendita Telematica https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

Alla domanda dovranno in ogni caso essere allegati:

1. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Grosseto (vedi anche sotto "Versamento della cauzione");
2. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
3. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante; andrà allegato nella busta telematica il certificato/visura CCAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
4. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato; se l'offerente è coniugato in regime

di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

5. È ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex art. 571 e 579 ultimo comma cpc;
6. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
7. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
8. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario, con data di valuta non successiva al quinto giorno precedente dell'asta (rispettivamente entro il giovedì precedente per le gare fissate di martedì ed entro il venerdì precedente per le gare fissate di mercoledì) sul conto corrente intestato a "Depositi Giudiziari – modello secondo" (IBAN 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.

APERTURA DELLE BUSTE ED ESAME DELLE OFFERTE

Nel giorno fissato per la vendita senza incanto il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste presentate con entrambe le modalità e all'esame delle offerte.

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

nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Gara telematica

La gara telematica sarà tenuta attraverso il portale www.astetelematiche.it; secondo quanto previsto nello stesso ed al quale l'offerente in via telematica dovrà collegarsi per la partecipazione.

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.

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.

PAGAMENTO SALDO-PREZZO ED ONERI TRIBUTARI

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

L'aggiudicatario dovrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, versare il saldo prezzo sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) salva l'applicazione dell'art. 41 T.U.B., per cui 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'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 cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere

connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono, al contrario, a carico della procedura.

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 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.

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

- Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Grosseto, P.za Fabbrini n. 24, tel. 0564.419240, stanza n. 204;
- Custode giudiziario e professionista delegato: avv. Marlene Rossi, via IV Novembre n. 12/14 Scansano tel. 340/8056474 mail marlene.rossi90@gmail.com PEC marlenerossi@pec.ordineavvocatigrosseto.com
- Astalegale.net s.p.a.: tel. 075/5005080 (lun.-ven. 9,00/13,00 e 14,00/17,00), info@astalegale.net; Sito internet www.astalegale.net.
- Aste Giudiziare Inlinea S.p.a.: www.astetelematiche.it
- Tribunale di Grosseto: www.tribunale.grosseto.giustizia.it
- Zucchetti S.p.A. www.fallcoaste.it

Il Professionista delegato
f.to Avv. Marlene Rossi