Firmato digitalmente da

GIULIO TORLONE

CN = TORLONE GIULIO
C = IT

TRIBUNALE DI GROSSETO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA 123/2018 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

G.E.: Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode giudiziario e delegato alla vendita: Avv. Giulio Torlone

Modalità telematica sincrona mista

Il sottoscritto Avv. Giulio Torlone, nominato Professionista Delegato alla Vendita ex art. 591 bis c.p.c. in forza dell'Ordinanza di delega emessa dal Giudice delle Esecuzioni in data 31.7.2020, rinnovata con provvedimento del 29.04.2022, ritenuta l'opportunità di procedere mediante asta telematica in modalità sincronia mista, con deposito di offerte telematiche ovvero cartacee e con svolgimento della gara senza incanto attraverso rilanci formulati, nella medesima unità di tempo, rispettivamente sia in via telematica sia comparendo innanzi al Professionista Delegato alla Vendita;

AVVISA

che il **giorno 19 ottobre 2022 alle ore 09:00,** presso il Tribunale di Grosseto, **dinanzi al sottoscritto professionista delegato alla vendita**, nell'aula che sarà messa a disposizione per tali incombenti, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., in un unico lotto del seguente bene immobile:

Comune di Roccastrada

Lotto n.1:

piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso abitativo censita al C.F. del Comune di Roccastrada al foglio 75 part. 360 sub 7 cat. A/4 classe 1 consistenza 5 vani rendita € 175,60, situata nella Frazione di Sassofortino in Via della Cavina n.3, oltre alla piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso autorimessa censita al C.F. di detto Comune al foglio 75 part. 360 sub 1 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 23 rendita 41,57 posto in Frazione Sassofortino Via della Cavina n.4.

L'immobile di civile abitazione, posto al piano primo accessibile tramite scala comune, si compone di ingresso/corridoio, zona pranzo, cucinotto, bagno, n.2 camere da letto ripostiglio e balcone con superficie lorda complessiva di mq.82 e calpestabile di mq. 69,30 di cui mq. 3,50 per balcone.

Lo stato manutentivo interno, sia dell'abitazione che dell'autorimessa, risulta essere sufficiente.

Il prezzo base: è di € 38.800,00 (trentottomilaottocento/00)

L'offerta minima ammissibile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è di € 29.100,00

Importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.900,00

Ribasso avvenuto sul prezzo della relazione di stima pari ad € 48.500,00 -20%

La descrizione del bene risale al momento della stesura della perizia di stima del 18.10.2019.

Lotto n.2:

Quota di piena proprietà pari ad 1/1 di unità immobiliare ad uso terreno agricolo identificato al C.T. del Comune di Roccastrada al foglio 62 part. 35, qualità castagneto da frutto, classe 2 consistenza 4.230 mq. r.d. € 4,37 r.a. € 2,18 oltre a quota di piena proprietà pari ad 1/1 di altro terreno agricolo censito al C.T. di detto Comune al foglio 62 part. 46, qualità bosco ceduo, classe 3 consistenza 2.240 mq. r.d. € 2,31 r.a. € 0,69.

Il prezzo base: è di € 2.070,00 (euro: duemilacinquecentoottantotto/00)

L'offerta minima ammissibile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. è di € 1.553,00

Importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto

L'eventuale offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad € 100,00

Ribasso avvenuto sul prezzo della relazione di stima pari ad € 2.588,00 -20%

- - - - - - - - - - - - - - -

Tranne il debitore, ognuno è ammesso a partecipare alla vendita senza incanto per l'acquisto dell'immobile pignorato.

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.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso di vendita si applicano le norme di Legge vigenti.

Il bene è descritto dettagliatamente nella perizia di stima redatta dal Geom. Nicola Tognarini del 18.10.2019, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Grosseto.

L'eventuale offerente dovrà aver consultato la perizia di stima alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quanto attinente l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, la regolarità urbanistica e quant'altro concernente i beni stessi.

Si potrà, altresì, consultare la perizia relativa alla verifica degli impianti e rilascio A.P.E. redatta dall'Ing. Claudio Pannozzo del 3.09.2019.

La vendita 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, accessori ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e 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 dei 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 dalle necessità di adeguamento degli 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 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.

La vendita ha luogo senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), precisando che, con tale modalità, coloro che vorranno formulare l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le modalità indicate nella ordinanza integrativa per lo svolgimento delle aste in modalità telematica, mentre coloro che vorranno formulare l'offerta con modalità cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato, rinviando, per le modalità di presentazione della busta all'ordinanza già emessa in materia di delega delle operazioni di vendita al professionista.

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA:

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti entro 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 http: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 qui di seguito indicate.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

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

L'udienza fissata per l'esame delle offerte è prevista per il giorno 19 ottobre 2022 alle ore 9,00 presso il Tribunale di Grosseto.

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 MODALITA' 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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail)

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

CON PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono scrupolosamente seguire le indicazioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche (https//pvpgiustizia.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://pstgiustizia.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 il paragrafo "VERSAMENTO DELLA CAUZIONE");
- Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
- Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
- È ammessa la partecipazione per il tramite di procuratore legale munito di procura ex artt. 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 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 Banca Tema- Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo soc. coop.va.

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.

Alla busta telematica dovrà essere allegata copia della marca da bollo da € 16,00 di corredo alla domanda di partecipazione.

Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Gara

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

Aggiudicazione

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

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

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

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il personale del Tribunale provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Delegato comunica alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari l'aggiudicazione provvisoria, in attesa di quella definitiva che si perfeziona con il saldo prezzo del bene.

Dalla data di aggiudicazione provvisoria decorre il termine per il pagamento del saldo prezzo computato in 120 giorni.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà**, entro 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza**, versare il saldo prezzo

sul conto corrente indicato dal professionista delegato (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), salva l'applicazione dell'art. 41 T.U.B..

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

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

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

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Le spese necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono, al contrario, a carico della procedura.

VENDITA SENZA INCANTO

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Coloro che vorranno partecipare alla vendita senza incanto dovranno attenersi alle modalità stabilite nell'ordinanza di vendita a cui si rimanda e comunque di seguito elencate:

1. le offerte di acquisto dovranno essere effettuate secondo le seguenti modalità:

a) le offerte di acquisto, con marca da bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate, **entro le 12:30 del quinto giorno precedente la data della vendita 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 cartacee saranno aperte alle ore 8.30, all'udienza fissata per l'esame delle offerte, prevista per il giorno 19 ottobre 2022 presso il Tribunale di Grosseto, alla presenza degli offerenti e la eventuale gara sarà tenuta nell'orario in cui è stata prenotata la sala aste messa a disposizione dal Tribunale di Grosseto.

b) 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 nella data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- una fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica;
- una visura camerale nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica nonché una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della stessa;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza**, a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **non superiore a 120 giorni**, salvo quanto indicato successivamente;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, nonché 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 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, 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.
2. 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 nella data sopra indicata, in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.
3. 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.
4. l'importo del prezzo di aggiudicazione, entro 120 giorni dall'aggiudicazione stessa, dedotta la prestata cauzione, dovrà essere versato, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del

Tribunale di Grosseto, a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a “proc. esecutiva n.”, 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.

5. immediatamente dopo l'esame delle offerte e/o eventuale gara, il professionista delegato si attiverà per consentire alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la restituzione degli assegni circolari contenenti la cauzione depositata a coloro che non si sono resi aggiudicatari;

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

7. 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;

8. 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.;

9. le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nella data fissata per l’esame delle offerte di fronte al Professionista Delegato ai sensi dell'articolo 591-bis;

- **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; il bene sarà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto; 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.;

10. 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.
11. 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.
12. al termine di ogni vendita il professionista delegato depositerà in cancelleria copia dell'avviso di vendita pubblicato, della pubblicità eseguita, del verbale relativo alle operazioni di vendita e delle notifiche eventualmente eseguite.
13. 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.
14. nel caso non siano proposte offerte di acquisto entro in termine stabilito o, le stesse siano inefficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., oppure qualora si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572 comma 3 c.p.c. o la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione ed in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 comma 2, provvederà senza indugio ad effettuare nuovi esperimenti di vendita, secondo le direttive di cui alla presente ordinanza, fissando un prezzo base inferiore al 20% a quello di stima dopo il primo esperimento d'asta, ed un prezzo base ridotto del 15% rispetto al precedente per gli ulteriori eventuali esperimenti d'asta. La sequenza delineata dovrà ripetersi sino a quando il professionista non ritengo che il prezzo, per effetto di ulteriori ribassi, renda la procedura infruttuosa, in tal caso rimetterà immediatamente gli atti al G.E., riportando al G.E. l'ammontare complessivo delle spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c.
15. 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, accessori ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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.

16. L’immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellati a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell’immobile sarà effettuata a cura del custode a spese della procedura ai sensi dell’articolo 560 terzo comma c.p.c.

17. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l’aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 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.

Per le informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e per ogni altro chiarimento rivolgersi:

- al Professionista Delegato Avv. Giulio Torlone, Via Arno n. 12 - 58100 Grosseto Tel.- fax 0564 411464 (cell. 335-5439436)
- alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (piano primo stanza n. 204) c/o il Tribunale di Grosseto P.zza Albegna 24, Tel. 0564/419240;
- al numero 075 5005080, numero verde 848582031 (lun.-ven. 9.00-13.00 e dalle 14.00-17.00), Astalegale.net S.p.A.;
- l'elaborato peritale, unitamente al presente avviso e la relativa ordinanza, saranno disponibili per la consultazione sui sito internet: "www.astalegale.net" – www.astegiudiziarie.it – www.fallcoaste.it, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'apertura delle buste.

Grosseto, 21.06.2022

Il Professionista Delegato

Avv. Giulio Torlone