TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

UFFICIO ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA CRISTINA NICOLO'
PROCEDURA ESECUTIVA N. 159/2025 R.G.EI.
CUSTODE GIUDIZIARIO IVG SRL DI PISA LIVORNO E GROSSETO
TELEFONO 050554790 – PEC IVGGROSSETO@PEC.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Mirko Bonari, Professionista Delegato (referente della procedura), nominato dal Tribunale di Grosseto con ordinanza in data 28/10/2026,

AVVISA CHE

presso la sala aste del Tribunale, sita in Grosseto, Piazza Fabbrini n. 24 e tramite il portale del gestore nominato www.astetelematiche.it – **il giorno 03 marzo 2027 alle ore 9,00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1 e UNICO
Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su APPARTAMENTO corredato di cantina di pertinenza e **POSTO AUTO SCOPERTO** siti in Porto Santo Stefano – Monte Argentario (GR), con ingresso da Strada Vicinale del Grottino - **Foglio 24, Particella 685, Sub 11 graffata con la Particella 685, Sub 5**, e **Foglio 24, Particella 521, Sub.24** – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR).
Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra, con annesso locale accessorio a uso ripostiglio, di pertinenza esclusiva, ubicato al primo piano seminterrato, oltre che da un posto auto scoperto. L'unità abitativa è inserita in un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale, articolato su due piani fuori terra oltre a un piano seminterrato adibito ad autorimesse, cantine e locali di deposito. L'edificio fa parte di un più ampio intervento di lottizzazione realizzato nei primi anni 2000, su un lotto con andamento altimetrico in declivio. L'immobile è sito in via del Grottino, nella frazione di Porto Santo Stefano, Comune di Monte Argentario (GR), in zona a sud dell'area portuale. L'accesso al fabbricato avviene da via del Grottino, attraverso una strada privata carrabile. Il fabbricato ha struttura portante di tipo misto, in muratura e in cemento

armato. Gli orizzontamenti sono in laterocemento e la copertura è a padiglione, con manto in tegole. Le facciate sono finite a intonaco civile e tinteggiate in giallo chiaro. Le unità immobiliari si raggiungono da scale esterne a uso comune, con pedate e alzate rivestite in cotto. I serramenti esterni hanno telaio in legno e specchiature vetrate. Sono dotati di sistemi di oscuramento a persiana, anch'essi in legno e di colore marrone. Le aperture sono contornate da cornici in pietra grigia a fascia piena continua, di larghezza costante. L'unità immobiliare principale si raggiunge dalla scala esterna comune, che conduce a un pianerottolo di sbarco. Da qui un cancello pedonale immette in una terrazza d'ingresso di pertinenza esclusiva, sulla quale si apre il portoncino di accesso all'abitazione.
L'appartamento è così distribuito:

- soggiorno-pranzo con angolo cottura;
- disimpegno di distribuzione alla zona notte;
- due camere da letto, una matrimoniale e una singola;
- un servizio igienico.

Sul fronte sud-est si sviluppa un'ampia terrazza, anch'essa di pertinenza esclusiva, accessibile dal soggiorno e dalla camera matrimoniale e attrezzata con pergolato in legno. La terrazza è contigua a quella d'ingresso, da cui è separata da un muretto basso. Completa la dotazione dell'unità un'area scoperta pertinenziale a uso esclusivo, sistemata a giardino e posta sul fronte nord-ovest. Vi si accede direttamente dal soggiorno e dalla camera singola. È presente anche un piccolo ripostiglio esterno sottoscala, con accesso dalla terrazza di ingresso.
L’unità immobiliare ha una superficie interna calpestabile pari a circa 50,30 mq, oltre circa 43,50 mq di terrazza, e 30,60 di corte esclusiva sistemata a giardino. L’altezza interna è pari a 2,70 m.
Il locale accessorio a uso cantina è ubicato al primo piano seminterrato e non è direttamente collegato all'unità abitativa. Vi si accede dalle scale esterne comuni, attraverso un disimpegno condominiale. Si compone di un unico vano, con superficie utile netta di circa 6,65 mq e altezza interna di 2,50 m. Le finiture interne dell’appartamento sono di livello commerciale medio. Pareti e soffitti sono finiti a intonaco civile e tinteggiati in bianco in tutti gli ambienti. I pavimenti di tutti i vani sono in piastrelle di gres porcellanato color cotto, con battiscopa in legno di tonalità scura. La terrazza è pavimentata in piastrelle di cotto. Il servizio igienico ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica di medio formato, nei colori bianco e blu, fino a un'altezza di circa 2,00 m dal piano di calpestio. È dotato di apparecchi sanitari di tipo commerciale in ceramica di colore chiaro e di vasca da bagno. Le porte interne sono in legno di tonalità scura. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. I serramenti esterni hanno telaio in legno di colore marrone e specchiature vetrate, con sistemi di oscuramento a persiana, anch'essi in legno.
Il posto auto scoperto si trova lungo la strada privata condominiale che collega la viabilità pubblica ai lotti della lottizzazione e che supera un dislivello di entità non trascurabile, lo spazio è facilmente individuabile e chiaramente definito. Il posto auto ricade in un lotto diverso da quello in cui sorge il fabbricato che ospita l'unità abitativa, ad una distanza di circa 50 m da quest'ultimo. La sua posizione risulta comunque agevole e funzionale rispetto all'abitazione. Il bene costituisce un'unità immobiliare autonoma e non è legato da vincolo pertinenziale all'appartamento.
I suddetti immobili, posto in Strada Vicinale del Grottino, nel Comune di Monte Argentario (GR), risultano censiti al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come

segue:
→ **Appartamento** al piano terra corredato di ripostiglio al pian seminterrato sito in **Strada Vicinale Del Grottino n. 12** (al catasto SNC), posto al piano Terra e seminterrato di un fabbricato sito in **Loc. Porto Santo Stefano** e identificato al catasto fabbricati dello stesso comune al **foglio 24, particella 685, subalterno 5 graffata con Particella 685 Subalterno 11 cat. A/2**, Cons. 4,5 vani, Rendita € 522,91.
Confini Catastali: Fg.24, Part. 685, Sub.10 graffata con part 685 sub. 4, part. 685 sub. 3, scala comune sub.3, part. 685 subb. 19, 8 e 14.
Risultano comuni i seguenti beni:
→ Corsia, Contatori identificati al catasto fabbricati al foglio 24, particella 685, subalterno 1 - BCNC alla part.685, subb. 10, 11, 14, 16, 17, 18 e 19;
→ Scale A identificati al catasto fabbricati al foglio 24, particella 685, subalterno 3 - BCNC alla part.685, subb. 5, 6, 10, 11, 12 e 13.
→ **Posto auto scoperto** sito in **Strada Vicinale Del Grottino** (al catasto SNC), in **Loc. Porto Santo Stefano** e identificato al catasto fabbricati dello stesso comune al **foglio 24, particella 521, subalterno 24, cat. C/6**, Cons. 13 mq, Rendita € 35,58
Confini Catastali: Fg.24, Part.521, Subb. 25,28 e 1.
Risultano comuni i seguenti beni:
→ Strada, Corsia, Contatori identificati al catasto fabbricati al foglio 24, particella 521, subalterno 1 - BCNC alla part.521, subb. da 2 a 29.
Regolarità Edilizia-Agibilità/Abitabilità - Appartamento corredato di cantina al Foglio 24, Particella 685, Subb.5 e 11 (graffati) – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO e Posto auto al Foglio 24, Particella 521, Sub.24 - COMUNE DI MONTE ARGENTARIO: Il fabbricato che ospita l'appartamento e la cantina e il lotto che ospita il posto auto, sono stati realizzati all'inizio degli anni 2000, tramite Piano di Lottizzazione per edilizia residenziale, approvato con delibera CC n.74 del 29/09/1991, di cui alla Convenzione edilizia del 6/12/1991, rep. n. 10518/3506, trascritto a Grosseto il 12/02/1992 ai numeri 2566 di r.p. e 3021 di r.g. e successiva variante adottata con delibera n. 41 del 15/03/1994, di cui alla Convenzione edilizia del 16/01/1995, rep. n. 1 4396/5317, trascritto a Grosseto il 09/02/1995 ai numeri 1256 di r.p. e 1790 di r.g. che prevedeva la realizzazione di 14 edifici. L'appartamento alla particella 685, sub 5 e 11 si trova nel fabbricato indicato come "intervento 4", mentre il posto auto scoperto è sito nel lotto identificato come "intervento 2". A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche, di seguito elencate.
- Appartamento corredato di cantina al Foglio 24, Particella 685, Subb.5 e 11 (graffati) – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
Pratiche edilizie:
1) P.E. n. 211/1994 – costruzione di un fabbricato denominato "lotto 4" di cui al piano di lottizzazione in loc. Grottini-Pispino. Concessione condizionata del 30/04/1998 (prot. n. 9157/94), Autorizzazione Ministero Beni Culturali e ambientali del 7/05/1996
2) P.E. n. 123/1999 – Variante alla C.E. 9157/94 relativa alla costruzione del lotto n.4 in Loc. Pispino, Concessione del 1 4/12/1999 (prot. n. 8464/99) Parere favorevole C.E.C. del 29/07/1999 n. 536, Fine Lavori del 29/03/2001, prot.6631 del 31/03/2001.
Certificazione di agibilità/abitabilità:
presso gli archivi del Comune di Monte Argentario risulta il Provvedimento di attestazione di abitabilità ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 del 15/10/2001 di cui alla Domanda di Abitabilità/Agibilità del 23/04/2001 prot. 8279 del 24/04/2001, per il

fabbricato sito in Loc. Campone lungo la via del Grottino Pispino di Porto S. Stefano nel Comune di Monte Argentario denominato “Lotto 4” composto da sei appartamenti, otto autorimesse e locali accessori, distinto
catastalmente al Fg.24, Part. 620 (precedente identificazione della particella 685) – P.E. N. 22/2001

Conformità edilizia e regolarizzazione:

L'analisi della conformità è stata condotta raffrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla pratica autorizzativa: P.E. n. 123/1999. Gli immobili risultano CONFORMI ai titoli abilitativi rilasciati, a meno di lievi modifiche interne relative alla traslazione di circa 20 cm della parete divisoria tra bagno e disimpegno, diverso posizionamento delle travi di legno della pergola che copre porzione della terrazza lato sud-est, pavimentazione porzione di giardino, realizzazione di muretto basso divisorio tra la porzione di terrazza lato ingresso e porzione sud-est. Si rilevano anche lievi modifiche alle dimensioni delle aperture lato sud est ed a quelle del ripostiglio sottoscala esterno. La cantina al piano terra ha una superficie leggermente maggiore rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici relativi allo stato legittimo, in quanto la parete divisoria risulta traslata di circa 30 cm rispetto a quanto originariamente previsto.
Considerazioni sulla sanabilità delle difformità rilevate: Le difformità riscontrate appaiono, allo stato degli atti e salvo diversa valutazione dell’ufficio competente, riconducibili a tolleranze esecutive ovvero a interventi di lieve entità di cui all’art. 34 bis del D.P.R. 380/2001. Dal punto di vista paesaggistico, le discrepanze rilevate, sempre salvo diversa valutazione dell’ufficio competente, rientrano tra gli interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall’autorizzazione paesaggistica di cui all’allegato A art. 2 comma 1 del “Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31”. Di seguito si richiamano i relativi punti dell’allegato: A.1. Opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso; A.2. interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l’efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest’ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l’edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici; A.12. del DPR 31/2017: “[…] interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti, sistemazioni a verde e opere consimili che non incidano sulla morfologia del terreno…” A.13. interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture

esistenti che non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi
nei centri o nuclei storici; Le considerazioni di cui sopra hanno natura tecnico-estimativa e dovranno essere oggetto di verifica da parte dell'ufficio comunale competente.
Quantificazione della decurtazione per irregolarità edilizia:
Le discrepanze rilevate non sono idonee a incidere in modo significativo sulla consistenza urbanistica ed economica del bene, infatti, secondo quanto previsto all'art. 24 bis comma 3 del DPR 380/2001, "le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove i stanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali". Per tale motivo si prevedono future eventuali spese tecniche pari a minimo euro 500,00.
- Posto Auto Scoperto al Foglio 24, Particella 521, Sub.24 – COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
Pratiche Edilizie:
1) P.E. n. 209/1994 – piano di lottizzazione in Porto Santo Stefano Loc. Grottino - Pispino, costruzione fabbricato denominato Lotto 2. Concessione condizionata del 26/09/1996 (prot. n. 9159/94), Autorizzazione Ministero Beni Culturali e ambientali del 7/05/1996.
2) P.E. n. 101/1999 – Variante alla C.E. 9159/94 relativa alla costruzione del lotto n.2 in Loc. Pispino, Concessione del 1 2/08/1999 (prot. n. 7293/99) Parere favorevole C.E.C. del 27/05/1999 n. 355, Fine Lavori del 01/10/1999.
Certificazione di agibilità/abitabilità:
Pur non essendo necessario per il posto auto, per completezza espositiva, si elencano i provvedimenti reperiti presso gli archivi del Comune di Monte Argentario e relativi all'agibilità dell'intervento 2.
-Attestazione di abitabilità ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 Prot. n. 9212 del 10/11/2000 di cui alla Domanda di Abitabilità/Agibilità del 23/06/2000 prot. 10557 per il fabbricato sito in Loc. Campone lungo la via del Grottino Pispino di Porto S. Stefano nel Comune di Monte Argentario denominato "Lotto 2" relativamente a cinque unità abitative, dieci autorimesse e locali accessori facenti parte dell'immobile in oggetto;
-Attestazione di abitabilità ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 Prot. n. 19725 del 16/05/2001 di cui alla Domanda di Abitabilità/Agibilità del 23/06/2000 prot. 10557 per il fabbricato sito in Loc. Campone lungo la via del Grottino Pispino di Porto S. Stefano nel Comune di Monte Argentario denominato "Lotto 2" relativamente a cinque unità abitative facenti parte dell'immobile in oggetto, otto autorimesse e locali accessori – P.E. N. 10/2000.
Conformità edilizia e regolarizzazione:
L'analisi della conformità è stata condotta raffrontando lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla pratica autorizzativa: P.E. n. 101/1999.
Il posto auto risulta CONFORME a quanto riportato sugli elaborati allegati ai titoli abilitativi rilasciati.
N.B. - Sono, inoltre, compresi i diritti di comproprietà per le quote indicate nel regolamento del super condominio, di cui alla scrittura privata con sottoscrizione

autenticata ai rogiti del Notaio Panuccio Ugo del 18/03/2000 rep. n. 50901, trascritto a Grosseto il 15/04/2000 ai numeri 3691 di r.p. e 5493 di r.g., a cui si rimanda, sui beni comuni del complesso residenziale e più precisamente: strade di accesso ai lotti, serbatoio GPL, pozzo e serbatoio di accumulo acqua per innaffiamento.
N.B. - Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima insiste: Vincolo paesaggistico– area compresa nei beni paesaggistici art. 136 D.Lgs. 42/2004 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939): Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958.
N.B. - l'immobile non presenta difformità rilevanti dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, sono state rilevate difformità, ad opinione dell'esperta stimatrice, rientranti nelle tolleranze di cui al DM 380/2001, salvo diverse determinazioni degli uffici preposti.
Formalità pregiudizievoli: nessuna.
Stato di occupazione: giuridicamente libero, di fatto nella materiale disponibilità della parte esecutata.
Classe energetica: E.
al valore d'asta di € 196.000,00 (diconsi: euro centonovantaseimila/00).
offerta minima € 147.000,00 (diconsi euro centoquarantasettemila/00).
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
€ 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

Si riporta di seguito quanto previsto dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di delega alla vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

****

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 [1]

[1]
Art. 12
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI
1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[2]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo co. c.p.c**., sino alle **ore 23.59** del quinto giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia

---

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale)**.

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015[3].

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato 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;

---

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

[2] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

[3] Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nel presente avviso di vendita;
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[4];
n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[5];
p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
q) **A pena di inammissibilità dell'offerta** si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Grosseto. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.
NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della

[4] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
[5] **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante**.

procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc…., effettuate in separato modulo
i) dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007);
j) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica[6].

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Grosseto PEI 159/2025" ed avente IBAN IT42 I 08851 14303 000000246910; e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del GE. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora

[6] La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale delle parti della procedura, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.
Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a scadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti); la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 11 dell'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, 3° c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. qualora 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 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al

Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario (sia quella contenuta nell'offerta che quella integrativa) ai sensi della normativa su richiamata; apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante:

a) inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega;

b) pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle

offerte e fino al giorno delle vendite sul sito internet del gestore della vendita nominato[7] e sul sito del Tribunale di Grosseto;

c) pubblicazione, altresì, della documentazione di cui al punto b) sui siti degli altri gestori in rotazione presso il Tribunale di Grosseto al fine di garantire la maggior diffusione degli annunci e la completezza e uniformità delle informazioni per gli utenti;

AFFIDA

L'incarico di provvedere a tutte le attività necessarie alla pubblicazione delle vendite disposte con la presente ordinanza ai precedenti punti *b* e *c* alla società nominata gestore della vendita la quale dovrà quindi provvedere, previo avvenuto pagamento dei relativi costi:

i. a curare, su ordine del professionista, la pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e dell'elaborato peritale di stima sul proprio sito internet, nonché su quello degli altri gestori in rotazione presso l'ufficio e sul sito istituzionale del Tribunale di Grosseto;

ii. a rendere disponibile, sia al custode che al delegato, tramite l'area riservata del proprio sito almeno una settimana prima della data fissata per la vendita, adeguata documentazione attestante lo svolgimento degli adempimenti pubblicitari;

iii. il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'area riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti di pubblicità legale in base all'art. 490 c.2 c.p.c., alla loro durata ed agli eventi significativi, in base all'art. 7 del D.M. 31/10/2006;

iiii. a segnalare al professionista delegato la necessità di acquisire la documentazione di cui al punto b. del paragrafo che precede;

DISPONE

che il professionista:
a. verificata la procedibilità dell'azione esecutiva ed invitati, se necessario, i creditori al pagamento degli oneri della pubblicità, diversi dal contributo di pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche, provveda ad ordinare al gestore della vendita la pubblicazione mediante invio, almeno venti giorni prima del termine ultimo per la pubblicazione sui siti internet (65 giorni prima della vendita senza incanto), dell'avviso di vendita del delegato unitamente ad apposito modulo di richiesta pubblicità. Tali documenti dovranno essere trasmessi esclusivamente tramite posta elettronica tramite le apposite funzionalità di "invio telematico" disponibili nelle aree riservate dei siti dei gestori o tramite posta elettronica[8];

b. indichi di quali allegati all'elaborato peritale si debba dare pubblicazione sui siti internet;

c. provveda alla verifica della correttezza dei dati inseriti sul Portale delle vendite pubbliche e in ogni avviso pubblicato, anche via internet, segnalando tempestivamente e

[7] I siti internet dei gestori in rotazione temperata presso il Tribunale di Grosseto alla data di emissione della presente delega sono: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.fallcoaste.it

[8] Alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; alla società Astalegale.Net S.P.A.; alla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l.

direttamente al delegato e al gestore della pubblicità eventuali errori, omissioni o imprecisioni;

d. comunichi al più presto l'avviso di vendita al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alle parti esecutate, alle parti debitrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art. 602 e ss. c.p.c.;

che il custode:

e. assicuri agli interessati all'acquisto, che ne abbiano fatto tempestiva richiesta, di visitare l'immobile nella dovuta riservatezza e nel rispetto di eventuali prescrizioni di natura sanitaria in tempo utile per il deposito dell'offerta, accompagnandoli di persona o tramite un proprio delegato (senza costi aggiuntivi), precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art.63, 2° comma, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e la natura di titolo per l'esecuzione forzata per rilascio del decreto di trasferimento.
f. dia attuazione alla liberazione in favore dell'aggiudicatario, in mancanza di esonero, ai sensi del novellato art. 560 comma dieci c.p.c.;
g. Vigili sul rispetto dei provvedimenti del garante per la protezione dei dati personali del 22 ottobre 1998 e del 07 febbraio 2008 e del Regolamento (UE) 2016/679.

P O N E

gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità, (diversa dalla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, avvertendoli che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile.

R E N D E N O T O

a) che 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;
b) che 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;
c) che 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;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà predisposto dal professionista delegato ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, e che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e del Tribunale di Grosseto;
f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

A V V E R T E

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

Grosseto, 20 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Mirko Bonari

AVVOCATO
MIRKO BONARI
20.11.2026 18:48:30
GMT+01:00