



TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

UFFICIO ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA CRISTINA NICOLÒ

PROCEDURA ESECUTIVA N. 117/2014 R.G.EI.

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MIRKO BONARI TEL. 0564.329046 MAIL MIRKO_BONARI@YAHOO.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

8° ESPERIMENTO

L'Avv. Mirko Bonari, Professionista Delegato (referente della procedura), nominato dal Tribunale di Grosseto con ordinanza in data 24/06/2026,

AVVISA CHE

presso la sala aste del Tribunale, sita in Grosseto, Piazza Fabbrini n. 24 e tramite il portale del gestore nominato www.fallcoaste.it – **il giorno 11 novembre 2026 alle ore 8,30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

Diritto di piena ed intera proprietà di unità immobiliare sita in **Località “Le Strillaie” – Comune di Grosseto** posta nelle immediate vicinanze delle frazioni di **Principina a Mare e Marina di Grosseto**. Il complesso immobiliare denominato “Il Tombolo”, e composto da due fabbricati di cui uno destinato a **Residence Turistico Alberghiero** e uno destinato a **Ristorante/Bar** con terrazza coperta al piano primo, il tutto con a servizio due piscine, parcheggi e verde privato. La R.T.A., comprendente spazi comuni anche al piano interrato, e costituita da tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra (Piano Terra e Piano Primo). Questa è asservita da n. 41 unità abitative munite di climatizzazione indipendente, delle quali la prevalenza dotate di logge (n. 29) e le altre (n. 12) dotate di terrazzi della superficie di circa mq. 83,16. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di ml. 3,05 al piano interrato e di ml. 2,70 al piano terra e primo. Detti locali hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 2.931,77 mentre la superficie utile è di circa mq. 2.557,61. La parte relativa alla struttura Bar/Ristorante, e costituita da due livelli (Piano Terra e Primo), dove al piano terra insistono le due attività principali di Ristorante/Bar collegate tra loro con servizi e porticato; e al piano primo da un'ampia terrazza coperta/bar con servizi raggiungibile tramite n. 3 scale esterne ascensore. I locali al piano terra hanno un'altezza utile interna di ml. 2,70 ad esclusione dei locali sottoscala che hanno un'altezza utile interna variabile da ml. 3,20 a ml. 0,70, mentre la terrazza coperta al piano primo ha un'altezza utile interna variabile da ml. 6,40 a ml. 3,30. Detti locali hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 1.199,85 mentre la superficie utile è di circa mq. 1.102,15. Sia la R.T.A. che la struttura Bar/Ristorante sono state collegate tra loro mediante un passaggio coperto con tettoia in legno. A servizio del complesso immobiliare sono presenti due piscine di circa mq.

100 cadauna con annesso impianto di depurazione acque di altezza utile interna variabile da ml. 2,30 a ml. 2,45 e due spogliatoi con servizi di altezza utile interna di ml. 2,70. Detti locali hanno una superficie lorda complessiva di circa mq. 87,73 mentre la superficie utile è di circa mq. 74,04. Il compendio immobiliare è altresì asservito da un'ampia corte destinata a parcheggi, verde privato, camminamenti, ecc... della superficie di mq. 17.087 oltre a tre appezzamenti di terreni di mq. 515.

Identificativi catastali attuali:

- Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 174, sub 47**, zona censuaria 2, **cat. D/2**, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo (categoria catastale D/2 = Alberghi e pensioni con fine di lucro);
- Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 2**, zona censuaria 2, **cat. D/6**, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra (categoria catastale D/6 = Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro);
- Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 129, particella 170, sub 8**, zona censuaria 2, **cat. C/1**, classe 2°, consistenza 909 mq., rendita Euro 17.370,00, Piano Terra e Primo (categoria catastale C/1 = Negozi e Botteghe);
- Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 146**, qualità **area rurale**, superficie 108 mq.;
- Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 175**, qualità **seminativo**, classe 3, superficie 148 mq., reddito dominicale euro 0,46 – reddito agrario 0,50;
- Catasto Terreni del medesimo comune, **foglio 129, particella 176**, qualità **seminativo**, classe 3, superficie 185 mq., reddito dominicale euro 0,57 – reddito agrario 0,62.

Confini catastali attuali: lato nord/est con terreno (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); lato sud/est con terreno (Catasto Terreni – foglio 129 – particella 179) e con terreno (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 180); lato sud/ovest con più unità immobiliari con corte (Catasto Fabbricati - foglio 129 - particella 27); lato nord/ovest con terreno (Catasto Terreni - foglio 129 - particella 179); salvo se altri.

Classe energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005: E-F.

Pratiche edilizie:

- Autorizzazione S.U.A.P (Sportello Unico Attività Produttive) n. 234/04 del 12/07/2004 comprendente atti istruttori e pareri tecnici quali:
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 65791 del 10/06/2004 per recupero annessi non più utilizzati a scopi agricoli per la costruzione di R.T.A. (Residence Turistica Alberghiera) con annessi servizi in Località Strillaie (Pratica Edilizia n. 2004/709);
- Parere Favorevole con prescrizioni del Comando Provinciale Vigili del Fuoco del 16/06/2004 prot. n. 887/16586/04;
- Parere Favorevole dell'Ufficio Turismo del 25/03/2004; - Parere Favorevole con prescrizioni dell'Azienda USL di Grosseto del 06/05/2004 isp. 11/04;
- Richiesta Voltura concessione edilizia del 21/05/2004;
- Nota della Direzione Gestione del Territorio del 09/07/2004 prot. n. 77206;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) per Variante in Corso Opera prot. n. 36565 del 23/03/2006 (Pratica Edilizia n. 2006/789) con la costruzione di cabina elettrica e volumi tecnici;
- Comunicazione fine lavori prot. n. 7265 del 19/01/2007;
- Attestazione prot. n. 55331 del 21/05/2007 del Comune di Grosseto – Direzione Gestione del Territorio – Ufficio Edilizia Privata di avvenuto deposito della istanza di agibilità/abitabilità presentata in data 23/01/2007 prot. n. 8817 relativa alla struttura turistica ricettiva R.T.A.;
- Attestazione prot. n. 69619 del 03/06/2008 del Comune di Grosseto – Direzione Gestione del Territorio – Ufficio Edilizia Privata di avvenuto deposito della istanza di agibilità/abitabilità presentata in data 06/05/2008 prot. n. 55990 relativa alla struttura commerciale (bar, ristorante, cucina, due piscine e servizi e terrazza coperta per locali spettacoli);
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. n. 146654 del 10/11/2009 (Pratica Edilizia n. 2009/2403) per modifiche interne e canna fumaria in rame;

· Comunicazione Attività Edilizia Libera ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/2001 – art. 80 L.R.T. 1/2005 prot. n. 32676 del 19/03/2013 per interventi di manutenzione straordinaria di apertura porta interna tra il bar e la sala ristorante;

Comparazione situazione catastale – stato dei luoghi: il CTU ha rilevato quanto segue.

“Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, così come risultano in essere alla data del conferimento dell’incarico con lo stato dei luoghi si rileva che:

Immobili ubicati in Località “Le Strillaie” frazione del Comune di Grosseto

1) Per l’unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 129, particella 174, sub 47, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo, l’esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale. “Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4 dell’incarico ricevuto dall’Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell’udienza del 17/09/2014 (ex foglio 129, particella 174, sub 43)”; 2) *Per l’unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 129, particella 170, sub 2, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra, l’esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale. “Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4 dell’incarico ricevuto dall’Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell’udienza del 17/09/2014 (identificativi catastali invariati);* 3) *Per unità immobiliare (Bar/Ristorante – Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 129, particella 170, sub 8, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 343 mq., rendita Euro 7.634,94, Piano Terra e Primo, l’esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale. “Si precisa che la suddetta unità immobiliare è stata oggetto di aggiornamento catastale effettuato dallo scrivente in ottemperanza al quesito n. 4 dell’incarico ricevuto dall’Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone nell’udienza del 17/09/2014 (ex foglio 129, particella 170, sub 3 e sub 4)””.*

Comparazione situazione urbanistico/edilizia – stato dei luoghi: il CTU ha rilevato quanto segue.

“Immobili ubicati in Località “Le Strillaie” frazione del Comune di Grosseto 1) Unità immobiliare (Residence Turistica Alberghiera), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località “Le Strillaie”, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 129, particella 174, sub 43, zona censuaria 2, cat. D/2, rendita Euro 29.400,25, Piano Interrato, Terra e Primo. Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate. Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in: - al piano interrato da lievi in modifiche alla distribuzione degli spazi interni con incorporazione della prevista intercapedine alla sala riunioni e piccola modifica alla sagoma in corrispondenza della scala di collegamento al piano terra opposta alla zona ascensori; - al piano terra da lievi in modifiche alla distribuzione degli spazi interni nella hall, realizzazione nella porta d’ingresso alla hall di spallette in muratura in sostituzione dell’infilso previsto, posa in opera di infisso al fine di dividere l’ambiente della hall con il corridoio di accesso alle abitazioni, modifiche ai parapetti dei terrazzi delle abitazioni e realizzazione di tettoia a protezione delle scale esterne poste sul retro in adiacenza al passaggio coperto (direzione bar/ristorante); - al piano primo da lievi in modifiche alla distribuzione degli spazi interni nella zona ascensori e ripostiglio 2, modifica della finestra del ripostiglio 2, lievi modifiche ai

parapetti delle scale poste agli estremi del fabbricato e lievi modifiche prospettiche. 2) Unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 129, particella 174, sub 44, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 77 mq., rendita Euro 270,42, Piano Terra; N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010. Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, non si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate. 3) Unità immobiliare (Piscine - Fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 129, particella 170, sub 2, zona censuaria 2, cat. D/6, rendita Euro 3.396,00, Piano Terra; Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate. Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni dei vani destinati a spogliatoi/bagni e docce, mancata realizzazione di finestre nel bagno 1 e docce 1, lievi modifiche prospettiche consistenti nella diversa ubicazione delle porte d'ingresso agli spogliatoi, nuova realizzazione di finestre e diversa ubicazione delle piscine e del locale tecnico. 4) Unità immobiliare (Bar – Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 129, particella 170, sub 3, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 2°, consistenza 154 mq., rendita Euro 3.427,93, Piano Terra e Primo; Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate. Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche consistenti nella diversa dimensione delle aperture, ubicazione muri perimetrali, ubicazione della scala di collegamento tra il piano terra e primo posta in prossimità del camminamento di collegamento tra le due strutture, ecc.. 5) Unità immobiliare (Ristorante – Negozi e Botteghe), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 129, particella 170, sub 4, zona censuaria 2, cat. C/1, classe 1°, consistenza 218 mq., rendita Euro 4.165,74, Piano Terra. Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate. Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono in lievi modifiche alla distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche consistenti nella diversa dimensione delle aperture, ecc.. 6) Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (Magazzino), sita nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 129, particella 170, sub 5, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 7, consistenza 57 mq., rendita Euro 200,18, Piano Terra; N.B.: Si precisa che la suddetta unità immobiliare ha avuto origine tramite variazione d'ufficio del 23/11/2011 n. 2772.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. GR0180047) per attribuzione rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010. Ponendo a confronto quanto rilevato in fase di sopralluogo con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale come meglio si evince nelle planimetrie allegate. Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono nel mancato completamento della tettoia, fino ad essere in aderenza al fabbricato bar/ristorante, posta a copertura del camminamento che collega le due strutture. 7)

Terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, foglio 129, particella 146, qualità fabbricato rurale, superficie 182 mq.; 8) Terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, foglio 129, particella 175, qualità seminativo, classe 3, superficie 148 mq., reddito dominicale euro 0,46 – reddito agrario 0,50; 9) Terreno sito nel Comune di Grosseto (GR), Località "Le Strillaie", catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune, foglio 129, particella 176, qualità seminativo, classe 3, superficie 185 mq., reddito dominicale euro 0,57 – reddito agrario 0,62; Nulla da rilevare in quanto trattasi di terreni."

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per i terreni: il CTU ha accertato quanto segue: *"che il terreno ubicato nel territorio comunale in località Podere Santo Stefano Principina a Mare distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Grosseto è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale approvato con delibera del consiglio comunale n. 48 del 27/05/2013 pubblicata sul BURT n. 27 del 03/07/2013 come segue: foglio 129 part. 175 e 176 destinato in parte ad art. 123 delle NTA "aree ad esclusiva funzione agricola", assimilabile alla zona omogenea E di cui al d.m. 02/04/1968 n. 1444, in parte ad art. 136 "le trasformazioni ammesse per gli edifici esistenti ad uso non agricolo" ed in parte art. 138 "interventi di sistemazione ambientale"; che con deliberazione n. 43 del 08/04/2006 e successive modifiche è stato approvato dal consiglio comunale il piano strutturale ... che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli: pericolosità geomorfologica classe 2; pericolosità idraulica classe 3, art. 60 del RUC sistema insediativo della bonifica."*

Si veda, comunque, il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia di stima.

Formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE ai numeri 2628/1580 del 19/02/2010 nascente da rettifica della nota n. 8136 del 26/07/2004 nascente da Convezione Edilizia – Rogito Notaio *** del 28/06/2004 avente per oggetto Convezione Edilizia sopra un terreno in Grosseto (GR) in catasto foglio 129 particelle 166 e 146.

- TRASCRIZIONE ai numeri 8529/4979 del 16/05/2007 nascente da Costituzione di Diritti Reali a titolo Oneroso – Rogito Notaio *** del 20/04/2007 avente per oggetto Servitù di Passaggio Pedonale e Carraio sopra un terreno in Grosseto (GR) Località "Le Strillaie" in catasto al foglio 129 part. 170.

Gli immobili sono giuridicamente liberi, di fatto sono nella materiale precaria disponibilità della società che occupa gli stessi in forza dell'originario contratto di locazione già dichiarato non opponibile alla procedura.

In ogni caso i beni immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto stimatore che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. In relazione alla sussistenza e/o regolarità delle certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza ex D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008 ed in ordine all'attestato di prestazione energetica ex D.Lgs. 192/2005 dovrà essere consultata dall'interessato la relativa perizia depositata in cancelleria agli atti del fascicolo della procedura.

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

al valore d'asta di Euro 1.644.000,00 (unmilione seicento quarantaquattromila/00)

offerta minima Euro 1.233.000,00 (unmilione duecentotrentatremila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

Euro 20.000,00 (ventimila/00).

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

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di 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);
- 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.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo²) 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. **Saranno dichiarate inammissibili**

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

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.

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. 32/2015³.

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;
- 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 cauzione⁴;
- 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

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;

⁴ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) 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.

previste⁵;

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 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 telematica⁶.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

⁵ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

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.

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente “Depositi giudiziari modello 2” intestato al Tribunale di Grosseto, con il seguente codice IBAN IT87X0885114303000000208283; 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 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 nominato⁷ 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 elettronica⁸;

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 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 debentrici qualora la procedura si svolga nelle forme dell'art. 602 e ss. c.p.c.;

che il custode:

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.

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'acquisto 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, 26 giugno 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Mirko Bonari