

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

UFFICIO ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA CRISTINA NICOLÒ
PROCEDURA ESECUTIVA N. 155/2016 R.G.E.I.
CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT. STEFANO ROSSI TEL. 0564 23211
MAIL STUDIO.DOTT.STEFANO.ROSSI@GMAIL.COM

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

4° ESPERIMENTO

Il Dott. Stefano Rossi, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Grosseto con ordinanza in data 01.07.2026

AVVISA CHE

presso la sala aste del Tribunale, sita in Grosseto, Piazza Fabbrini n. 24 e tramite il portale del gestore nominato www.spazioaste.it – il giorno **28.10.2026 alle ore 09.30**, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà degli immobili costituenti nel loro complesso il compendio pignorato ubicato nel Comune di Civitella Paganico (GR), in una zona situata a circa 1 km dalla Stazione della Località Monte Antico e a circa 5 km da Paganico, in una posizione isolata e circondata da un paesaggio prevalentemente collinare.

L'accesso al compendio, dalla Strada Provinciale Leopoldina al numero civico 14, avviene da una strada sterrata che conduce direttamente ad una corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 1, dove risiedono i fabbricati oggetto di pignoramento.

Il compendio pignorato è costituito da n. 3 unità immobiliari e da n. 66 terreni.

Nel compendio è presente una corte esclusiva che comprende il fabbricato principale dell'agriturismo, un fabbricato ad uso magazzino e sala relax/prima colazione per gli ospiti, un fabbricato con forno, stileria ed un ufficio, un fabbricato con scuderia-selleria, box per cavalli e uffici, un'abitazione ed una piscina.

Si descrivono sinteticamente qui di seguito tutti i Fabbricati:

FABBRICATO A – FABBRICATO PRINCIPALE

Il fabbricato si sviluppa su n. 2 piani fuori terra ed è costituito da una struttura in muratura portante di pietra.

Il piano terra è costituito da un salone tv-ristorante di circa mq 101.60 dotato di n. 3 accessi attraverso dei portoni vetrati. Accanto al salone tv-ristorante sono presenti n. 2 vani cucina di circa mq 16.18 e circa mq 26.62, un servizio igienico con disimpegno di circa mq 2.68 e circa



mq 1.40, un vano cantina di circa mq 9.62 ed un vano tinaia di circa mq 19.50. Da una delle due cucine e dal vano tinaia ci sono ulteriori accessi dall'esterno, attraverso dei portoni in legno.

Sempre al piano terra, in una costruzione più recente in aderenza al fabbricato principale, sono presenti n. 2 camere di circa mq 14.60 e circa mq 17.56 con rispettivi bagni interni di circa mq 5.40 e circa mq 5.15.

Sul retro del fabbricato sono presenti un disimpegno-lavabo di circa mq 2.68, n. 2 w.c. di circa mq 1.88 e circa mq 1.63 e un locale tecnico di circa mq 2.99.

Il piano primo è costituito da n. 6 camere aventi ciascuna il proprio bagno interno, un salone comune di circa mq 48.23 con un bagno, ancora da finire in quanto mancante di sanitari e di rivestimenti sulle pareti interne, di circa mq 2.90 e da un lungo corridoio-disimpegno di circa mq 8.86 che distribuisce le camere situate sul lato Sud-Ovest del fabbricato.

Il piano primo è collegato con il piano terra mediante un vano scala esterno situato sul lato Nord-Ovest del fabbricato, dal quale si accede attraverso un portone in legno nel salone comune delle camere. Nel salone sono presenti un camino ed un armadio a muro.

Le camere e tutte le stanze presenti al piano primo sono composte da pareti intonacate con vari colori e rifiniture, diverse per ciascuna camera, da pavimenti in mattonelle in cotto, da infissi interni in porte in legno, da infissi esterni in finestre e porte-finestre in legno, con altezze diverse.

Tutti i vani del fabbricato A presentano uno stato di conservazione complessivamente pessimo, riconducibile principalmente alle connesse problematiche strutturali che ne hanno determinato il degrado generalizzato. Tali problematiche si manifestano in particolare attraverso lesioni/crepe visibili in taluni vani ai piani terra e primo, principalmente sul lato interessato, ma l'effetto di obsolescenza e cattiva manutenzione si estende uniformemente a tutti gli ambienti, indipendentemente dalla presenza capillare delle lesioni.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R ed è pari a circa mq 423.23.

FABBRICATO B – MAGAZZINO, SALA RELAX/PRIMA COLAZIONE E PORTICO

Il fabbricato si trova al piano terra ed è costituito da un vano ad uso magazzino di circa mq 33.54, un vano relax/prima colazione per gli ospiti dell'agriturismo di circa mq 30.89 ed un portico coperto, aperto completamente su un lato, di circa mq 28.09.

Il vano ad uso magazzino ha accesso sul lato Nord-Est del fabbricato. L'altezza media interna è di m 2.60. Il vano magazzino risulta parzialmente da completare, in quanto sono mancanti gli infissi e delle finiture interne.

La sala relax/prima colazione per gli ospiti dell'Agriturismo ha accesso sul lato Sud-Ovest del fabbricato, attraverso una porta in legno sottostante il portico. Gli infissi sono costituiti da ampie finestre in legno con vetro camera che affacciano sul lato Sud-Est, sulla zona dove è situata la piscina. Il pavimento è costituito da mattonelle in cotto.

I vani che compongono l'edificio in oggetto si presentano in pessimo stato di conservazione, in virtù delle problematiche verificatesi nel fabbricato che hanno comportato l'inagibilità del bene.

La zona esterna, dalla quale si accede al vano prima colazione, ha accesso sul lato Nord-Ovest ed è composta da un vasto portico di circa mq 28.09, costituito da pilastri che sostengono la copertura, appoggiata sulla parte restante del fabbricato.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R ed è pari a circa mq 92.52.

FABBRICATO C – FORNO, STIRERIA E UFFICIO

Il fabbricato si trova al piano terra ed è costituito da un forno di circa mq 7.37, un vano stireria di circa mq 15.84 e da un ufficio con un bagno di circa mq 14.84 e circa mq 3.38.

Il forno ha accesso sul lato Sud-Ovest del fabbricato ed è composto da un piccolo vano e dall'area occupata dal forno. Sul lato di accesso al forno sono presenti n. 3 aperture, costituite da n. 2 finestre ed una porta di ingresso, senza infissi. Il pavimento è costituito da mattonelle in cotto.

Il vano stireria ha accesso sul lato Nord-Ovest del fabbricato, attraverso una porta in legno e ha un'altezza interna media di m 2.15.

Il pavimento è costituito da mattonelle in cotto.

L'ufficio, con un bagno all'interno, ha accesso sul lato Nord-Est del fabbricato, attraverso una porta in legno e ha un'altezza interna media di m 2.50. Nel vano è presente anche un piccolo forno.

Sul lato Nord-Est è presente, oltre alla porta di accesso all'ufficio, anche una finestra in legno ed il pavimento interno è in mattonelle in cotto.

I vani si presentano in pessimo stato di conservazione, in conseguenza delle problematiche verificatesi nel fabbricato.

Il fabbricato C si presenta in pessimo stato di conservazione e nella parte esterna sono mancanti alcune finiture sui prospetti e le coperture dei 3 vani necessitano di manutenzione.

Inoltre il forno esterno ha un elevato rischio di crollo, in conseguenza del movimento del terreno, come visibile anche con il distacco dell'angolo ovest e un'altra lesione che interessa una parete di mattoni forati.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R ed è pari a circa mq 41.43.

CORTE ESCLUSIVA

La corte esclusiva, Bene Comune Non Censibile, si estende per una superficie di circa ha 1.79.16, comprensiva dei fabbricati. Nella corte sono compresi tutti i fabbricati censiti ai subalterni 2 e 3 oggetto di pignoramento.

All'interno della corte vi sono presenti un vasto giardino con dei manufatti rimovibili per uso relax per gli ospiti e due aree, recintate da filagne, per i cavalli.

Inoltre all'interno della corte vi sono presenti tutti gli impianti, che servono l'agriturismo e i fabbricati accessori, descritti più dettagliatamente nella relazione del C.T.U. per gli impianti.

La corte si presenta in un pessimo stato di conservazione. I giardini facenti parte la corte, le strade principali di accesso al lotto e i percorsi interni ai fabbricati risultano in pessimo stato.

Si precisa che nella corte e nelle parti esterne sono presenti degli arredi da giardino ed alcuni fabbricati rimovibili non facenti parte gli immobili oggetto di esecuzione.

In data 25/06/2026 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, a seguito dell'incendio verificatosi in data 22/06/2026. L'evento ha interessato una porzione della scarpata adiacente alla strada di accesso al complesso, propagandosi e coinvolgendo gran parte della corte esclusiva nonché le aree esterne pertinenziali alla piscina.

L'incendio ha determinato un sensibile peggioramento dello stato manutentivo e conservativo delle suddette aree.

FABBRICATO D – CONFEZIONAMENTO, ESPOSIZIONE E VENDITA PRODOTTI

Il fabbricato si trova al piano terra ed è costituito da n. 2 vani soggiorno di circa mq 26.02 e circa mq 16.72, una cucina di circa mq 9.95, una camera di circa mq 16.82, un bagno di circa mq 11.45, una camera singola di circa mq 13.38, un bagno di circa mq 9.31 e un locale tecnico di circa mq 5.90.

Il fabbricato ha accesso sul lato Nord-Ovest attraverso un portone in legno. Il locale tecnico è situato accanto al portone di accesso al fabbricato.

All'interno sono presenti pavimenti con mattonelle in cotto e parquet, infissi interni in porte in legno scuro, infissi esterni in finestre e porte-finestre in legno con vetrocamera.

La struttura e i vani interni si presentano in un normale stato di conservazione.

Il soggiorno più piccolo, la camera singola ed il bagno della camera singola hanno un'altezza interna media di circa m 2.30, la cucina di circa m 3.02, il soggiorno più grande di circa m 3.08.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R ed è pari a circa mq 109.55.

FABBRICATO E – SCUDERIA, BOX E OFFICINA

Il fabbricato si trova al piano terra ed è costituito da n. 2 vani scuderia-selleria di circa mq 19.42 e circa mq 12.48, n. 2 box per cavalli di circa mq 18.72 e circa mq 15.49, n. 2 vani ufficio di circa mq 11.34 e circa mq 21.90 e di un bagno di circa mq 6.00.

Dal lato Nord del fabbricato si accede ad un locale scuderia-selleria, ad un box per cavalli e ad un locale ufficio, mentre dal lato Sud si accede agli altri locali.

I locali ufficio con il bagno sono costituiti da una struttura metallica verticale (tubolari e profilo pieno) con una parziale tamponatura e una copertura in pannelli in laminato metallico. All'interno sono presenti pavimenti con tavole di legno e infissi in porte, finestre e porte-finestre in legno e pvc con vetrocamera.

I locali restanti sono costituiti da una struttura verticale portante lignea e parte in muratura, con una copertura in legname, pannelli laminati e tegole in laterizio.

Le strutture e i locali si presentano in pessimo stato di conservazione.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R ed è pari a circa mq 105.35.

FABBRICATO F - PISCINA

Il fabbricato si trova al piano terra ed è composto da una piccola piscina destinata ai bambini di circa mq 20.00 e da una piscina di circa mq 151.20.

Al piano seminterrato è presente il locale tecnico, destinato agli impianti necessari per il funzionamento della piscina, di circa mq 20.70.

L'accesso al piano della piscina avviene mediante dei gradini presenti sul lato Nord-Ovest, mentre l'accesso al locale tecnico, situato al piano seminterrato, è situato sul lato Nord-Est.

La piscina si presenta in pessimo stato di conservazione, in virtù delle problematiche verificatesi che hanno comportato l'inagibilità del bene.

In data 25/06/2026 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, a seguito dell'incendio verificatosi in data 22/06/2026. L'evento ha interessato una porzione della scarpata adiacente alla strada di accesso al complesso, propagandosi e coinvolgendo gran parte della corte esclusiva nonché le aree esterne pertinenti alla piscina.

L'incendio ha determinato un sensibile peggioramento dello stato manutentivo e conservativo delle suddette aree.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

La Superficie utile (calpestabile) è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R ed è pari a circa mq 191.90.

ULTERIORI FABBRICATI

Oltre ai fabbricati sopra descritti e identificati con le planimetrie catastali e con le tavole autorizzate dalle pratiche edilizie registrate nel Comune di Civitella Paganico, sono presenti compresi nel compendio pignorato, i seguenti ulteriori due fabbricati, mancanti di titolo abilitativo:

Piccolo fabbricato al piano terra, situato tra il fabbricato E e la strada di accesso nella particella 11, utilizzato come vano tecnico, con struttura in muratura e manto di copertura in tegole, con accesso mediante una porta in legno sul lato Sud-Ovest. La struttura si presenta in normale stato di conservazione. L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

Fabbricato al piano terra, situato sul lato Nord rispetto al fabbricato E, utilizzato come stalle per i cavalli, con struttura in muratura e legno e copertura in legno, appoggiato su platea di cemento, con accesso mediante n. 2 aperture in legno sul lato Sud. La struttura si presenta in normale stato di conservazione. L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 11, subalterno 1.

TERRENI

I terreni oggetto di pignoramento sono identificati in n. 66 particelle catastali e sono suddivisi in diverse tipologie, che trovano analitica descrizione nella relazione a firma del C.T.U. datata 29.06.2026.

Nel Foglio 120, la particella 110 è classificata come Fabb. Diruto, in quanto nel terreno della particella sono presenti dei resti di un vecchio fabbricato diroccato, in stato di abbandono. Tale particella è stata considerata come terreno seminativo.

Nel terreno seminativo censito al Catasto Terreni Comune di Civitella Paganico al foglio 123, particella 27 è presente una centralina elettrica in muratura, identificata e censita al Catasto Fabbricati al foglio 123, particella 60, che risulta di proprietà per 1/1 intestata a E-DISTRIBUZIONE S.P.A. Nella particella 60, risulta costituita una servitù di passo per l'accesso alla centralina.

Nei terreni seminativi censiti al Catasto Terreni Comune di Civitella Paganico al foglio 145, particelle 120, 121 e 122, di proprietà per 1/1 sono presenti dei conduttori aerei con sostegni di elettrodotto di tipo in ferro a traliccio.

Per tali conduttori è presente un atto di costituzione di servitù di elettrodotto con conduttori aerei registrato a Grosseto il 07/03/2005.

Il terreno seminativo censito al Catasto Terreni Comune di Civitella Paganico al foglio 124, particella 33, di proprietà per 1/1 confina con la particella 34 censita come AREA di mq 330 con pozzo comune alle particelle 29 e 33 del foglio 124. In virtù della presenza di tale area con il pozzo comune, la particella 33 (avente una superficie di ettari 0.56.50) è stata considerata, nel calcolo della stima, come seminativo irriguo.

I terreni compresi nel compendio pignorato sono stati oggetto di un progressivo stato di semi-abbandono nel corso degli anni, con conseguente riduzione della loro vocazione agricola originaria. In particolare, alcune porzioni di terreno hanno perso le colture che vi erano state inizialmente impiantate, lasciando spazio a una vegetazione spontanea e a una generale degradazione dello stato colturale. Tale situazione ha determinato una riduzione della produttività agricola e un cambiamento della destinazione d'uso rispetto alla funzione originaria. Per la descrizione analitica dei beni immobili pignorati, le caratteristiche interne ed esterne, le superfici calpestabili, i confini, le pertinenze, gli accessori, i millesimi di parti comuni, le difformità urbanistiche e catastali dei fabbricati rilevate, i vincoli di servitù ed ogni più approfondita descrizione si rimanda integralmente al contenuto della relazione a firma del C.T.U datata 29.06.2026.

Per la descrizione degli impianti tecnologici installati a servizio degli immobili si rimanda alla relazione depositata dal C.T.U. per gli impianti. Allegati alla relazione sono gli attestati di prestazione energetica relativi ai fabbricati. Gli impianti elettrici analizzati non risultano conformi a quanto richiesto dalla normativa vigente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO DEI FABBRICATI NEL COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO (GROSSETO)

Foglio 123, Particella 11, Subalterno 1 - Corte esclusiva resede dei fabbricati - Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Podere Piatina s.n.c., al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 1, piano terra, identificata come Bene Comune Non Censibile.

Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2 – Fabbricato principale e Fabbricati accessori per funzioni produttive connesse alle attività agricole – Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Podere Piatina s.n.c., al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2, piano seminterrato, terra e primo, categoria D/10, rendita catastale Euro 6.560,00.

Foglio 123, Particella 11, Subalterno 3 – Abitazione – Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Civitella Paganico in Loc. Podere Piatina s.n.c., al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 3, piano primo, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 63,00, rendita catastale Euro 170,03. Essa ha catastalmente destinazione di abitazione di tipo popolare.

La particella 11 confina con altre particelle censite al Catasto Terreni nel Foglio 123: a Nord con le particelle 9, 71 e 12, ad Est con le particelle 12 e 22, a Sud con le particelle 22, 21, 20, 16 e 15 e ad Ovest con le particelle 15 e 72.

CATASTO DEI TERRENI NEL COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO (GROSSETO)

Fanno parte degli immobili pignorati Terreni Agricoli per una superficie totale complessiva di ha. 64.73.77 così catastalmente individuati in 66 particelle catastali:

Foglio 106, Particella 39;

Foglio 120, Particelle 84, 85, 86, 89, 90, 91, 92, 93 porz. AA e AB, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 110 (fabbr. Rurale), 111, 128, 136, 140;

Foglio 123, Particelle 6 porz. AA e AB, 7, 8, 9 porz. AA, AB e AC, 10, 12, 13, 15, 16, 18 porz. AA e AB, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 31, 37, 38, 41, 42 porz. AA e AB, 44, 47, 51, 53, 55, 57, 71 (fabbr. Rurale) e 72; Foglio 124, Particelle 22, 28, 33, 35, 42 e 45;

Foglio 145, Particelle 96, 97, 100, 117 porz. AA e AB, 118, 120, 121 e 122. SUPERFICI TOTALI TERRENI AGRICOLI (ha.are.ca.)

QUALITA' SEMINATIVO

35.94.96

QUALITA' SEMINATIVO IRRIGUO

0.56.50

QUALITA' BOSCO CEDUO

25.55.91

QUALITA' OLIVETO

1.02.67

QUALITA' INCOLTO

1.63.73

TOTALE

64.73.77

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Le unità immobiliari che identificano gli immobili parte del compendio immobiliare oggetto di esecuzione non risultano completamente conformi alla loro attuale consistenza e distribuzione funzionale.

In particolare, per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, Comune di Civitella Paganico, al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 3, e il Fabbricato D, censito al Catasto Fabbricati, Comune di Civitella Paganico, al Foglio 123, Particella 11, Subalterno 2, non corrispondono al loro corretto utilizzo.

Il subalterno 3 è utilizzato come salone comune, dal quale si accede alle n. 6 camere situate al piano primo del Fabbricato principale A, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 123, Particella 123, parte di subalterno 2.

Il Fabbricato D, censito all'interno del Foglio 123, Particella 11, subalterno 2, è utilizzato come abitazione e, quindi, con un uso residenziale.

Non si è proceduto ad eseguire l'aggiornamento catastale di tali difformità in quanto le autorizzazioni presenti ed il Piano di Miglioramento Aziendale approvato non prevedono l'uso del fabbricato D come residenziale e, quindi, si ritiene che tali difformità siano sanabili mediante il ripristino allo stato precedente autorizzato.

Per quanto riguarda le ulteriori difformità sui fabbricati, una volta definite le sanatorie urbanistiche, l'eventuale avente titolo, potrà provvedere ad effettuare le variazioni catastali.

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AI FABBRICATI

Per quanto concerne le pratiche edilizie relative ai fabbricati si rimanda al contenuto della relazione depositata dal C.T.U. in data 29.06.2026.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile risultano trascritte:

- la formalità del 14.03.2000 (trascrizione n. 2580 part.), relativa ad atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Civitella Paganico, gravante sui seguenti immobili: al Catasto Fabbricati nel foglio 123, particella 11, subalterni 2 e 3;

al Catasto Terreni nel foglio 106, particella 39; nel foglio 123, particelle 6 porzioni AA e AB, 7, 8, 9 porzioni AA, AB e AC, 10, 12, 13, 15, 16, 18 porzioni AA e AB, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 31, 37, 38, 41, 42 porzioni AA e AB, 44, 47, 51, 53, 55, 57; nel foglio 124, particelle 22, 28, 33, 35, 42 e 45; nel foglio 123 particelle 71 (fabbricato rurale) e 72;

- la formalità dell'08.03.2005 (trascrizione n. 2496 part.), relativa a servitù di elettrodotto, gravante sui beni censiti nel foglio 145, particelle 120, 121 e 122;

- la formalità del 29.08.1992 (trascrizione n. 7747 part.), relativa ad atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Civitella Paganico, della durata di dieci anni a partire dalla data di rilascio della concessione, gravante sui beni censiti al Catasto Terreni nel foglio 120, particella 86.

STATO DI OCCUPAZIONE

Compendio immobiliare libero.

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

al	valore	d'asta	di	Euro	1.279.924,70
(unmilione duecento settanta novemila novecento ventiquattro/70)					
offerta		minima		Euro	959.944,00
(novecento cinquantanove mila novecento quaranta quattro/00)					

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 10.000,00 (diecimila/00)

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);

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

- 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

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

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 ***offerta@pvp.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. 32/2015³.

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;

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;

- 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 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

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.

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

- 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:

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

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.

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

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

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 esegutate, alle parti debentrici 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.

PONE

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.

RENDE NOTO

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

- 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, 16.07.2026



Il Professionista Delegato
Dott. Stefano Rossi

