Visto,
tenuto conto dei provvedimenti già emessi anche in sede di opposizione ex art 617 cpc dichiara non luogo a provvedere.
21/09/2026

Dott.ssa Ilaria Brogi
Grosseto, Viale Matteotti n. 71,
c/o Studio Associato Veninata
tel. 0564 22425 e fax 0564 21527
Cell 338-5637299 email: ilaria.brogi@studioveninata.it
Pec: ilariabrogi@odcecgr.legalmail.it

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Procedura esecutiva n. 03-2018 R.E.I.

La sottoscritta Dott.ssa Ilaria Brogi in qualità di Delegato alla Vendita ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. nella procedura **esecutiva n. 03-2018** promossa contro **"Marcocci Nadia Rosaria",** giusta ordinanza del 04/12/2019;

premesso

- Che a seguito della revoca dell'asta del 16/09/2026 e del provvedimento del 17/09/2026, il sottoscritto delegato dovrà fissare un nuovo esperimento di vendita integrando l'ordinanza di vendita con quanto disposto dal G.E.;
- **che alla stessa è pervenuto tramite pec del 17/09/2026 un quesito posto da un soggetto che aveva presentato un'offerta per l'asta revocata del 16/09/2026**

CONSIDERATO

- che **il medesimo quesito mi è stato più volte sollevato anche da altri soggetti interessati all'asta (tra cui alcuni soggetti che avevano partecipato all'asta tenutasi nel 2025 per la procedura n.163/2021)**, riporto integralmente il quesito posto, allegando alla presente istanza la pec ricevuta:

"Io sottoscritto Andrea Romei, nella mia qualità di offerente nella procedura esecutiva RGE 3/2018 con la presente, mi permetto di inviarLe una richiesta di chiarimento, che La prego di sottoporre al Giudice Dott.ssa Niccolò, in relazione al provvedimento di integrazione comunicatomi tramite pec in data odierna.

Ritengo che il provvedimento sia illegittimo in quanto in violazione delle norme che regolano il principio di "massima partecipazione" previsto nelle procedure esecutive. Occorre evidenziare che la Cass. SU 18135/2015, a cui fa riferimento il Giudice, riguarda una vicenda di rapporti negoziali volontari tra privati e la validità del prezzo pattuito nelle compravendite convenzionate ed il provvedimento del Giudice estende tale principio alla vendita forzata esecutiva, sostenendo che la finalità sociale dell'edilizia convenzionata debba essere preservata anche nell'esecuzione immobiliare. Ritenendo corretta tale impostazione occorre però chiarire che la Cassazione si è occupata solo dei vincoli oggettivi e non parla in alcun modo dei vincoli soggettivi.

Al contrario, giurisprudenza, dottrina e ricostruzione sistematica dell'istituto conducono ad affermare che tali requisiti sono incompatibili con la struttura e la funzione dell'espropriazione forzata.

Particolarmente significativo al riguardo è il passaggio riportato nella sentenza del Consiglio di Stato n°4749/2016 V° sezione, dove si afferma: "gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati possono essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara (...) indipendentemente dal fatto che l'acquirente possieda o meno i requisiti prescritti per la cessione originaria". La stessa sentenza precisa che: *"i vincoli propri dell'edilizia economica e popolare non mutano il regime giuridico del diritto di proprietà trasmesso all'assegnatario, ma esauriscono la loro funzione nei rapporti tra quest'ultimo e l'ente pubblico proprietario"*

Firmato Da: Brogi Ilaria Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 5afbe6 - Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ma vi è di più. Il detto provvedimento si pone in aperto contrasto a quanto deciso dallo stesso Giudice in procedura esecutiva del tutto analoga conclusasi di recente.

In particolare, ***nella procedura n. 163/2021 R.G.E. relativa all'immobile sito in Castiglione della Pescaia, Via della Tartaruga n° 3 dall'ordinanza e dall'avviso di vendita non risulta che il possesso dei requisiti soggettivi costituisse condizione per la partecipazione alla vendita o per l'aggiudicazione; l'immobile è stato infatti aggiudicato a soggetto privo di tali requisiti.***

Viceversa, nella procedura n. 3/2018 R.G.E, con provvedimento del 17 settembre 2026, è stato disposto che gli offerenti debbano allegare, a pena di inammissibilità dell'offerta, un'autocertificazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla convenzione.

Poiché si tratta di fattispecie che appaiono del tutto analoghe sotto il profilo della disciplina convenzionale degli immobili, Le sarei grata se potesse farrmi chiarire quali elementi abbiano giustificato l'adozione di soluzioni differenti e, in particolare, per quale motivo nella procedura n. 163/2021 non sia stata richiesta la presenza dei requisiti soggettivi, mentre nella procedura n. 3/2018 tale requisito sia stato ritenuto essenziale fino al punto da determinare l'inammissibilità delle offerte prive della relativa autocertificazione.

RingraziandoLa per l'attenzione, porgo cordiali saluti.
Andrea Romei

- che ritengo necessario avere un suo parere in merito, anche ai fini di una maggiore chiarezza e trasparenza delle informazioni da dare ai potenziali partecipanti all'asta, in riferimento al nuovo esperimento di vendita che dovrà essere fissato dalla sottoscritta, in particolare per quanto riguarda **il confronto con la procedura n. 163/2021 nella quale l'immobile oggetto di pignoramento era nella medesima area PEEP nel Comune di Castiglione della Pescaia con una Convenzione in cui erano richiesti i requisiti soggettivi, ma l'ordinanza di vendita è stata emessa senza la richiesta del possesso degli stessi previsti dalla Convenzione.**

tutto ciò premesso e considerato,

CHIEDE

Voglia il G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò dare un proprio parere al quesito proposto.

Grosseto, 18/09/2026

Dott.ssa Ilaria Brogi

Firmato Da: Brogi Ilaria Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 5afbe6 - Firmato Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 1

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