



TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Cristina Nicolo',

visto il ricorso ex art. 591 *ter* c.p.c. depositato dal professionista delegato e la comunicazione di avvenuta sospensione dell'esperimento di vendita del 16.9.2026;

esaminati gli atti;

rilevato che il professionista delegato con relazione del 18.7.2026 ha rappresentato che *“la sottoscritta non potendo verificare il possesso degli stessi [requisiti] all’apertura delle offerte telematiche, ha inserito nell’inserzione della vendita la necessità che gli offerenti presentino tra gli allegati dell’offerta anche un’autocertificazione con la quale dichiarare il possesso dei requisiti a pena di inammissibilità; - che a soli 4 giorni dalla pubblicazione sono state prenotate 15 visite sul PVP (allettati dal prezzo “basso” dell’immobile); - che la sottoscritta sta ricevendo moltissime telefonate da persone interessate all’asta per avere informazioni, soprattutto in riferimento ai requisiti richiesti; - che molti soggetti hanno sollevato la problematica del possesso dei requisiti, considerando anche che nell’ordinanza è stato previsto il possesso dei requisiti soggettivi, mentre nelle note del CTU e nella risposta del Comune di Castiglione della Pescaia si evidenzia che in sede esecutiva non è necessario avere i requisiti soggettivi”* e per l'effetto ha chiesto specificarsi *“se sia necessario, a pena di inammissibilità dell’offerta, dichiarare il possesso degli stessi mediante autocertificazione da presentare tra gli allegati dell’offerta telematica”*;

visto il provvedimento emesso in data 20.7.2026;

letta la relazione depositata in data 30.7.2026 dal professionista delegato;

considerato preliminarmente doversi precisare, come tra l'altro ribadito nell'ordinanza emessa in data 24.11.2025, che il vincolo *“segue il bene, a titolo di onere reale, in tutti i successivi passaggi fino alla sua eventuale rimozione per affrancazione”* e ciò al fine di garantire la casa ai meno abbienti, impedendo operazioni speculative di rivendita su cespiti che, proprio in ragione di tale interesse pubblico, hanno ricevuto il contributo economico dello Stato;

evidenziato, difatti, che nell'ordinanza di vendita è stato indicato *“N.B.: dalla convenzione del 1983 e da regolamento comunale approvato con Delibera n° 42 del 29/03/1999 si evince la presenza di requisiti soggettivi. Si avvertono gli offerenti circa la necessità del possesso dei requisiti soggettivi ivi richiamati.”*;

considerato che:

- *“nell'espropriazione forzata immobiliare, l'intera fase liquidativa è retta, per tutto il suo corso (e cioè a dire, sino all'atto terminativo costituito dal decreto di trasferimento) dall'ordinanza con cui il giudice dell'esecuzione dispone la vendita dei cespiti pignorati, che di tal fase rappresenta la lex specialis, cioè a dire ne detta condizioni e modalità di esplicazione, nell'esercizio di poteri ad hoc affidati al giudice ovvero in eterointegrazione della lacunosa disciplina positiva”* (cfr. Cass n 31547/2023 che richiama in motivazione Cass. 05/10/2018, n. 24570);
- la scrupolosa osservanza delle condizioni del subprocedimento di vendita fissate dal giudice dell'esecuzione si impone *“a garanzia del mantenimento - per tutto lo sviluppo della vendita forzata – dell'uguaglianza e della parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte e sulla complessiva legalità della procedura”* (cfr. Cass. 2023 cit. che richiama Cass. 07/05/2015, n. 9255);
- l'immutabilità delle iniziali condizioni del sub-procedimento di vendita è da ritenersi di importanza decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere - per l'intero sviluppo della vendita forzata - l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte (cfr. Cass. Civ n. 11171/2015 e Cass. SS.UU. n. 262/2010);

considerato che nel caso di specie è stata rappresentata una difficoltà concreta del professionista delegato, tenuto conto anche dell'elevato numero di offerte pervenute, nel valutare l'ammissibilità delle stesse, tenuto conto che non risulta specificamente indicata la necessità di depositare, a pena di inammissibilità dell'offerta, la dichiarazione attestante il possesso dei requisiti richiesti dalla convenzione stipulata con il Comune di Castiglione della Pescaia, elemento indicato esclusivamente dal professionista nell'avviso di vendita;

considerato che tale incertezza appare idonea a produrre effetti direttamente sul principio della trasparenza e buon andamento della vendita forzata;

ritenuto, pertanto, stante le criticità riscontrate nella valutazione dell'ammissibilità delle offerte, doversi revocare l'esperimento di vendita come fissato in data 16.9.2026, già sospeso dal professionista delegato;

ritenuto, inoltre, doversi prevedere, a parziale modifica dell'ordinanza di vendita emessa, che gli offerenti, a pena di inammissibilità, dovranno allegare all'offerta un'autocertificazione attestante il possesso dei requisiti di cui alla convenzione in atti;

ritenuto, infine, doversi invitare il professionista delegato a dare idonea pubblicità al presente provvedimento al fine di consentire agli eventuali offerenti di conoscere tutte le condizioni di partecipazione all'esperimento di vendita;

P.Q.M.

Dispone a parziale modifica dell'ordinanza di vendita emessa che gli offerenti, a pena di inammissibilità, dovranno allegare all'offerta autocertificazione attestante il possesso dei requisiti di cui alla convenzione in atti;

Invita il professionista delegato a dare idonea pubblicità al presente provvedimento;

revoca l'esperimento di vendita come del 16.9.2026 e per l'effetto dispone che il professionista delegato provveda alla fissazione di un ulteriore esperimento di vendita;

dispone procedersi alla restituzione delle cauzioni relative alle offerte depositate per l'esperimento di vendita revocato.

Si comunichi con urgenza.

Grosseto, 17.9.2026

Il giudice dell'esecuzione
dott.ssa Cristina Nicolo'