TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA Marta Dell'Unto

PROCEDURA ESECUTIVA N. 145/2023 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE AREZZO SIENA

RECAPITI: 0577-318111 MAIL VISITE@GIUSTIZIAIVG.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

2° ESPERIMENTO

L'Avv. Laura Ortensi con studio in Monteriggioni, Via delle Vigne n. 35, (Cod. Fisc. RTNLRA70B62I726G, telefono 339-4164267, mail laura.ortensi@gmail.com, pec lauraortensi@pec.ordineavvocatisiena.it) professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con ordinanza in data 16.02.2026

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Monteriggioni, Via delle Vigne n. 35 e tramite il portale del gestore https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it – **il giorno 10 Novembre 2026 alle ore 10:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO:

Diritto di piena ed intera proprietà di complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, Strada di Maciallina 1, composto di un fabbricato (Fabbricato A) collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.

Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale (Fabbricato H), posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati all'interno dell'immobile denominato "Dependance", vari

appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto al fabbricato principale (Fabbricato H) e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini.

In particolare il complesso è così composto:

- Fabbricato A

L'edificio, parte del complesso immobiliare a destinazione ricettiva in località Maciallina, si eleva su tre piani fuori terra, e un seminterrato. I piani S1 (magazzini), e terreno occupano pressoché totalmente l'area di sedime, mentre il piano primo ne occupa circa i due terzi e il piano secondo solo una piccola porzione. Il fabbricato è geometricamente conformato a "stecca", ovvero un parallelepipedo con un lato molto maggiore all'altro. L'ingresso al residence avviene da una zona filtro sul fronte lungo principale, conformata a portico. La parte terminale a Sud-Est, coperta dall'ampio lastrico solare del ristorante, è invece curva (poligonale), adagiandosi alla forma della viabilità. Nella parte retrostante le facciate possiedono un carattere più sgraziato, con aperture disomogenee e dal carattere funzionale. Qui vi sono gli accessi ai locali seminterrati (raggiungibili, comunque, anche dalle scale interne all'edificio). Tutto il bene è caratterizzato da pareti intonacate eccetto per la parte curva, con paramento in pietre e mattoni. Le falde di copertura del portico e della loggia ospitante il ristorante sono in coppi e tegole mentre l'immobile principale è con elementi marsigliesi.

- Fabbricato B, magazzini retrostanti il fabbricato A (nord) e Fabbricato C, magazzini antistanti il fabbricato A (sud):

Nella parte retrostante dell'immobile descritto come Fabbricato A vi è un piccolo fabbricato rettangolare contenente alcuni fondi a destinazione magazzino. Gli accessi sono al piano terra per tre magazzini (subalterni 6, 7 e 8), scendendo invece le scalinate ai fianchi corti dell'immobile si arriva al magazzino, quale ambiente unico, al piano S1 (subalterno 9). L'immobile ha falde a padiglione, strutture in cemento armato e facciate perlopiù in mattoni facciavista, tinteggiati nella parete frontale rivolta verso il Fabbricato A. Dalla parte opposta vi è lo spazio esterno pavimentato. Questo si configura come lastrico solare a copertura dei vani sottostanti (Fabbricato C), che costituiscono i magazzini ai subalterni 10 e 11, ai quali si accede scendendo dalla strada o dalle piccole scale adiacenti, arrivando quindi al piano S1. Le strutture sono in cemento armato, con parti realizzate in pietra. I magazzini si conformano come unico ambiente aperto verso l'esterno, suddiviso solamente dai pilastri della struttura.

- Fabbricato D, quali Magazzino al piano S1 e abitazioni al piano terra e primo dell'immobile denominato "Dependance":

Ad Est dell'immobile di cui al Fabbricato A si arriva al bene denominato "Dependance" frapposto a due edifici più bassi. Alle abitazioni si accede dalla parte frontale (Ovest). Lungo i fianchi corti (Nord e Sud) dell'edificio corrono due scalinate e vi sono due piccole porte per accedere ad un basso cunicolo che prosegue per tutta la lunghezza dell'edifico. Queste scale conducono al livello più basso con accessi sul retro ad Est (magazzino sub.20). Le facciate sono in parte di mattoni facciavista, e per la parte inferiore retrostante intonacate. Le coperture sono a falde in coppi e tegole con struttura cementizia. Sopra, porzione del piano primo svetta con un suo volume più alto, sempre coperto a falde di coppi e tegole e dal quale si accede alla terrazza a tasca, sul fronte. Nella parte retro vi sono altre due terrazze a tasca. Al piano S1, dell'immobile "Dependance" vi sono 3 unità immobiliari con accesso dalla parte retrostante Est (sub 20). Al piano terra, dell'immobile "Dependance", da un lungo corridoio distributivo centrale si accede a otto camere con bagno e punto cottura (sub. 23-25-26 e 29). Due scale circolari interne, situate a nord e sud del bene, danno accesso a due abitazioni poste al piano primo (sub 27 e 28). L'immobile, pur presentando un buono stato conservativo generale, mostra i segni del tempo. Gli impianti e le finiture, pur essendo funzionali, risultano datati e non in linea con gli standard o le estetiche attuali.

- Fabbricati E1 e E2, edificio magazzini a nord della "Dependance:

Ad Est dell'immobile di cui al Fabbricato A si arriva al bene denominato "Dependance" frapposto a due edifici più bassi, costituiti da magazzini. Quello a sud indicato in perizia con la lettera E1, è composto da un piano S2, con accessi dalla parte sottostante ad Est, diviso in tre fondi (sub. 17, 18 e 19) e un piano S1, diviso in due fondi (sub.12 e 13), con accessi a sud e a nord. Il bene ha facciate facciavista in blocchi tufacei, porzioni di calcestruzzo e copertura piana che un tempo costituiva un lastrico solare. Il fianco nord, adiacente alla scala che separa questo dall'immobile "dependance", è intonacato, mentre in quello a sud è presente un'ulteriore scalinata per accedere al fondo. Internamente gli ambienti versano in cattivo stato manutentivo e per alcuni di essi risulta impossibile l'accesso a causa di numerosi detriti al loro interno.

L'altro bene, a nord della "Dependance", si indica con E2 ed è caratterizzato da un piano S1, con accessi ai due fondi (sub.14 e 15) dalla parte retrostante ad est. I beni sono ricavati nel volume adiacente al muro a retta che prosegue verso nord-ovest. Le facciate ad est e sud sono intonacate. La copertura piana un tempo era un lastrico solare. Anche in questo caso internamente i magazzini versano in cattivo stato conservativo.

Per quanto riguarda i magazzini interni all'edificio E2, a nord del bene denominato "dependance", da un punto di vista urbanistico risulta coerente con quanto riportato nel

Condono n. 152/1986. Anche le planimetrie catastali sembrano essere collimanti con lo stato dei luoghi. Per quanto riguarda i magazzini interni all'edificio E1, a sud del bene denominato "dependance", da un punto di vista urbanistico, rispetto alla licenza di Costruzione n. 3224 del 26.06.1970, sono presenti diverse difformità.

- Magazzini F1 e F2:

Vicino all'immobile di cui al Fabbricato A vi è un piccolo magazzino, denominato F1, realizzato in muratura faccia a vista con copertura in coppi e tegole, dalla forma trapezoidale, con due pareti addossate a due muri a retta.

Vicino all'immobile denominato "Dependance" vi è un altro magazzino, denominato F2, ricavato internamente al volume delimitato da un alto muro a retta in muratura.

- Fabbricato H con piccolo parco e piscina:

L'immobile nasce come casa colonica, in antica data, tanto che risulta rappresentato anche nel Catasto di terraferma "Leopoldino". Ha subito una ristrutturazione importante a metà degli anni 70 e successivamente è stato rilasciato un condono per diverse opere esterne, oltre ad essere intercorsi vari titoli edilizi che ne hanno configurato l'aspetto odierno. L'immobile è caratterizzato da una forma a C, sulla quale si innalzano altri volumi di cui l'altana del piano secondo. Dalla parte esposta a Sud aggetta una terrazza, parzialmente coperta da una tettoia chiusa su quattro lati. Vi sono poi altri vani sottostanti, al piano S1.

Le facciate sono caratterizzate da paramenti in pietra alternata a mattoni facciavista, con aperture dalle forme dell'architettura tradizionale, a lunette e rettangolari, mentre le coperture sono a falde in coppi e tegole. Tutto intorno si aprono i giardini di pertinenza caratterizzati da parti a prato e parti in ghiaia sciolta. Sottostante all'edificio, in posizione più a Est, si trova la piscina, di forma rettangolare, colore celeste e pavimentazione esterna in cotto.

- Fabbricati L1, L2, L3 e L4 magazzini a nord della piscina del Fabbricato H:

Dall'immobile di cui al Fabbricato H, passata la piscina del complesso, si prosegue in direzione dei terreni agricoli di proprietà per arrivare ad uno spiazzo, in posizione defilata e ribassata rispetto al viottolo di arrivo, dove sono presenti alcuni magazzini, in stato di semi abbandono.

- Fabbricato L1: Tale bene è individuato dal N.C.E.U. al foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 2. Si compone da pareti in blocchi tufacei, copertura in travetti di cemento e manto in coppi e tegole. Sulla parte retrostante si appoggia ad un muro a retta. Il bene risulta in stato di semi abbandono.

- Fabbricato L2: Tale bene è individuato dal N.C.E.U. al foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 3 e 4. Attualmente tali magazzini, che costeggiano la viabilità dalla quale si arriva

al fondo, sono quasi completamente crollati, lasciando intravedere solo alcune murature.

- Fabbricato L3: Tale bene è individuato al foglio 22, particella 125, subalterno 5, 6 e 7. Tale magazzino è quello di dimensione maggiore ed è composto da una parte di muratura in blocchi, una parte ad intonaco, copertura in coppi e tegole a struttura lignea. Sul fronte si aprono le due aperture dei magazzini sub 5 e sub 6. Un tempo vi era anche una porzione retrostante (sub. 7) ma che alla data odierna risulta completamente crollata.
- Fabbricato L4: Tale bene è individuato al foglio 22, particella 125, subalterno 8. L'edificio risulta completamente crollato.

Immobile X capanno su terreno (foglio 22 particella 65):

Poco ad Est del complesso immobiliare, proseguendo per un viottolo erboso in discesa che conduce ai campi della proprietà, si arriva ad un insieme alberato molto fitto. Qui vi è un capanno parzialmente invaso dalla vegetazione e realizzato con lamiere metalliche e strutture lignee. Il perito ha evidenziato che per tale capanno (tettoia chiusa su tre lati,) non esistono pratiche edilizie.

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga:

Fabbricato A:

- Foglio 22, particella 85, subalterno 7 (Cat. D/7, rendita catastale € 2.506,00)
- Foglio 22, particella 85, subalterno 8 (Cat. D/2, rendita catastale € 17.448,00)

Fabbricato B, magazzini retrostanti il Fabbricato A (nord):

- Foglio 22, particella 63, subalterno 6 (Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 21 mq, rendita catastale € 32,54)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 7(Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 36 mq, rendita catastale € 55,78)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 8 (Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 29 mq, rendita catastale € 44,93)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 9 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 87 mq, rendita catastale € 112,33)

Fabbricato C, magazzini antistanti il Fabbricato A (sud)

- Foglio 22, particella 63, subalterno 10 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 90 mq, rendita catastale € 116,20)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 11 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 25 mq, rendita catastale € 32,28)

Fabbricato D, edificio denominato "Dependance"

Magazzino al piano S1*:*

- Foglio 22, particella 63, subalterno 20 (Cat C/2, Classe 1, Consistenza 186 mq, rendita catastale € 172,91)

Abitazioni condotte come CAV, piano terra e primo della "Dependance"

- Foglio 22, particella 63, subalterno 23 (Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 24 (Cat A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 25 (Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 26 (Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 27 (Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 325,37)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 28 (Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 325,37)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 29 (Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 418,33)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 12 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 37 mq, rendita catastale € 47,77)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 13 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 87 mq, rendita catastale € 112,33)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 17 (Cat C/2, Classe 2, Consistenza 72 mq, rendita catastale € 78,09)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 18 (Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 52 mq, rendita catastale € 56,40)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 19 (Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 49 mq, rendita catastale € 53,14)

<u>Fabbricato E2, edificio magazzini a nord della "Dependance"</u>

- Foglio 22, particella 63, subalterno 14 (Cat. C/2, Classe 03, Consistenza 45 mq, rendita catastale € 58,10)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 15 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 74 mq, rendita catastale € 95,54)

<u>Magazzini F1 e F2</u>

- Foglio 22, particella 63, subalterno 21 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 8 mq, rendita catastale € 10,33)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 22 (Cat. C/2, Classe 6, Consistenza 21 mq, rendita catastale € 46,64)

Fabbricato H con piccolo parco e piscina (P)

- Foglio 22, particella 63, subalterno 16 (Cat. D/2, rendita catastale € 11902,00)

Fabbricati L1, L2, L3 e L4 magazzini a nord della piscina del Fabbricato H

- Foglio 22, particella 125, subalterno 2 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 9 mq, rendita catastale € 11,62)
- Foglio 22, particella 125, subalterno 3 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 17 mq, rendita catastale € 21,95)
- Foglio 22, particella 125, subalterno 4 (Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq, rendita catastale € 20,66)
- Foglio 22, particella 125, subalterno 5 (Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 9 mq, rendita catastale € 16,73)
- Foglio 22, particella 125, subalterno 6 (Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 8 mq, rendita catastale € 14,87)
- Foglio 22, particella 125, subalterno 7 (Cat. C/2, Classe 5, Consistenza 24 mq, rendita catastale € 44,62)
- Foglio 22, particella 125, subalterno 8 (Cat. C/2, Classe 05, Consistenza 27 mq, rendita catastale € 50,20)

Oltre quali parti “a comune”

- Foglio 22, particella 63, subalterno 1 (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 63)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 2 (tunnel, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 63)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 3 (ingresso, bene comune non censibile ai subalterni da 23 a 29 compresi della particella 63)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 4 (terrazza, bene comune non censibile ai subalterni 27 e 28 della particella 63)
- Foglio 22, particella 63, subalterno 5 (terrazza, bene comune non censibile ai subalterni 27 e 28 della particella 63)
- Foglio 22, particella 125, subalterno 1 (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 125)

- Foglio 22, particella 85, subalterno 9 (resede, bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 85)

ed al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga:

- Foglio 22, particella 48 (Seminativo, Classe 4, Consistenza 3590 mq, reddito dominicale € 4,64, reddito agrario € 5,56)
- Foglio 22, particella 52 (Bosco ceduo, Classe 2, Consistenza 800 mq, reddito dominicale € 0,54; reddito agrario € 0,12)
- Foglio 22, particella 65 (Pascolo arb., Classe 1, Consistenza 430 mq, reddito dominicale € 0,33, reddito agrario € 0,11)
- Foglio 22, particella 67 (Seminativo, Classe 4, Consistenza 19390 mq, reddito dominicale € 25,04, reddito agrario € 30,04)
- Foglio 22, particella 68 (Vigneto, Classe 2, Consistenza 14850 mq, reddito dominicale € 88,20, reddito agrario € 53,69)
- Foglio 22, particella 69 (Seminativo, Classe 4, Consistenza 370 mq, reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,57)
- Foglio 22, particella 70 (Seminativo arbor., Classe 2, Consistenza 21910 mq, reddito dominicale € 96,18, reddito agrario € 62,24)
- Foglio 22, particella 75 (Seminativo, Classe 3, Consistenza 2290 mq, reddito dominicale € 5,91, reddito agrario € 5,91)
- Foglio 22, particella 77 (Vigneto, Classe 2, Consistenza 31700 mq, reddito dominicale € 188,27, reddito agrario € 114,60)
- Foglio 22, particella 78 (Seminativo, Classe 3, Consistenza 35330 mq, reddito dominicale € 91,23, reddito agrario € 91,23)
- Foglio 22, particella 79 (Seminativo, Classe 2, Consistenza 6000 mq, reddito dominicale € 26,34, reddito agrario € 20,14)
- Foglio 22, particella 83 (Seminativo arbor., Classe 3, Consistenza 7460 mq, reddito dominicale € 19,26, reddito agrario € 15,41)
- Foglio 22, particella 86 (Bosco misto, Classe 2, Consistenza 6280 mq, reddito dominicale € 5,84, reddito agrario € 0,97)
- Foglio 22, particella 98 (Uliv. Vig., Classe 3, Consistenza 820 mq, reddito dominicale € 2,33, reddito agrario € 2,33)
- Foglio 22, particella 99 (Seminativo arbor., Classe 3, Consistenza 100 mq, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,21)
- Foglio 22, particella 101 (Bosco misto, Classe 2, Consistenza 680 mq, reddito dominicale €

0,63, reddito agrario € 0,11)
- Foglio 22, particella 102 (Uliv. vign., Classe 3, Consistenza 1020 mq, reddito dominicale € 2,90, reddito agrario € 2,90)
- Foglio 22, particella 169 (Bosco misto, Classe 2, Consistenza 4570 mq, reddito dominicale € 4,25, reddito agrario € 0,71)
- Foglio 22, particella 171 (Uliv. vign., Classe 3, Consistenza 3858 mq, reddito dominicale € 10,96, reddito agrario € 10,96)
- Foglio 22, particella 173 (Uliveto, Classe 3, Consistenza 449 mq, reddito dominicale € 1,04, reddito agrario € 1,16)
- Foglio 22, particella 175 (Uliveto, Classe 3, Consistenza 4262 mq, reddito dominicale € 9,91, reddito agrario € 11,01)
- Foglio 22, particella 176 (Uliveto, Classe 3, Consistenza 1479 mq, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 3,82)

In linea generale, anche a seguito dei recenti interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria effettuati, gli immobili versano in buono stato di manutenzione, tanto che sono regolarmente usati a struttura ricettiva durante tutta la stagione. Soltanto alcuni immobili accessori e non destinati agli avventori della struttura versano in precario stato di manutenzione (Magazzini allegato L). Altri magazzini sono occupati da detriti (Magazzini a nord e sud della Dependance di cui all'allegato E).

Il compendio risulta attualmente libero da persone ma non da cose.

Dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale, vista la presenza di difformità rispetto ai titoli autorizzativi esistenti, date le procedure di sanatoria necessarie negli edifici dell'intero complesso il perito ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

Per una descrizione puntuale ed esaustiva divisa per immobili, anche per la specifica degli eventuali vincoli nonchè della conformità edilizia, urbanistica e catastale, delle attestazioni di agibilità e della quantificazione dei costi delle rimesse in pristino e smaltimenti, si rimanda alla CTU del Perito Arch. Filippo Casini nonchè alle schede allegate identificate A, B, C, D, E, F, H-P, L, X da considerarsi parte integrante del presente avviso.

Si precisa che, avendo il soggetto esecutato esercitato la relativa opzione, la vendita sarà soggetta ad IVA laddove prevista per legge.

al valore d'asta di € 1.529.000,00

(euro unmilionecinquecentoventinovemila/00)

offerta minima € 1.147.000,00

(euro unmilionecentoquarantasettemila/00))

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)**;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

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.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[1]) 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 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 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

[1] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015[2].

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. n. 32/2015.

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 (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
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; se non specificato dall'offerente ovvero sia stato indicato un termine superiore a centoventi giorni il termine si intenderà quello di centoventi giorni;
j) 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;
k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della

[2] 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;

cauzione[3];

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[4];

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai 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

---

[3] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

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

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 ecc…., effettuate in separato modulo
i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente n. 930010 acceso presso ChiantiBanca Credito Cooperativo Società Cooperativa intestato a alla procedura esecutiva, **"TRIBUNALE DI SIENA RGE N. 145/2023"** al seguente IBAN **IBAN IT17B0867314200000000930010** 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 entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei 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.

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**.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno rese disponibili tramite il portale del gestore della vendita telematica al professionista delegato e da quest'ultimo aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno e 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 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 cadere 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 (decorrenti dal termine ultimo) 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; 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. 12 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, co. 3; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese** 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.

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.

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 n. 930010 acceso presso ChiantiBanca Credito Cooperativo Società Cooperativa intestato a **"TRIBUNALE DI SIENA RGE N. 145/2023"** al seguente **IBAN IT17B0867314200000000930010** 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 (pari alla metà di quanto indicato nel D.M. n. 227 del 2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi) 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. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto nel medesimo termine, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

   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), ovvero la mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, co. 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "*antiriciclaggio persona fisica*" o "*antiriciclaggio persona giuridica*" resi disponibili sul sito del Tribunale di Siena), dovrà, inoltre,

fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4 c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, co. 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- **ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c. e a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie, delle planimetrie e degli altri allegati indicati dal delegato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"**, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**
- **ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima, ivi incluse eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
    - a cura della società **I.G.ES. S.R.L.** sul sito internet

https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/, certificato dal Ministero con P.D.G. 4.4.2019 e 30.10.2025 di modifica;

- a cura della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21.7.2009; la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.it;
- a cura della società **ASTALEGALE.NET S.P.A.** sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 e sui siti internet collegati (www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it); la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astalegale.net;

- **ai sensi dell'art. 490, co. 3 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
  - **a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.subito.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Facebook su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
  - **a cura della Astalegale.net S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.bakeca.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Instagram su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
  - **a cura della società I.G.ES. S.R.L.**, di un annuncio di vendita sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.aste.it, www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso), nonché, per estratto, sulle testate La Repubblica - Ed. Firenze, Corriere di Arezzo e Corriere di Siena.

Il giudice ha autorizzato le società sopra indicate ad esperire pubblicità commerciale

ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e in gratuità. È da intendersi altresì autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Il professionista delegato, inoltre:

RENDE NOTO

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, co. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario. 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;

f) 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;

g) 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;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza agli offerenti al numero di *help desk* 0577-318111 o via mail all'indirizzo assistenza@giustiziaivg.it.

Siena, 31 agosto 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Ortensi