



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA MARTA DELL'UNTO  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 13/2023 E 178/2024 RIUNITE R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE RECAPITI: VIA DEL POZZO N.1 LOC. SAN MARTINO  
0577318111 DIREZIONE1.IVG@GMAIL.COM

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**PRIMO ESPERIMENTO**

l'Avv. Giulia Lepri professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con  
ordinanza in data 27/01/2026

**AVVISA CHE**

presso il proprio studio sito in Siena, Piazza del Sale n.9 e tramite il portale del gestore aste  
ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) – il giorno **23 Luglio 2026** alle  
**ore 10.30** avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

DEI SEGUENTI BENI

**LOTTO 1**

**Diritto venduto:** Piena proprietà

**Ubicazione:** Colle Val D'Elsa (SI) , Via della Pieve in Piano n.27

**Dati catastali Attuali:** unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Colle di Val d'Elsa  
(SI) al Fg. 34 P.IIa 6 Sub. 6, Categoria A/4 (ma con destinazione urbanistica ad ufficio, come

meiglio indicato in perizia estimativa) Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale 39 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq., rendita €.180,76, piano I.

oltre a B.C.N.C. al fg 34 p.lla 6 sub. 6, 7, 8 e 9 NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) cod. C847 al Fg. 34, P.lla 6, Sub. 10, Bene comune non censibile - Partita speciale A, Via della Pieve in Piano civ. 27, piano T-1-2, privo di intestazione catastale.

**Descrizione del bene:** Diritto di piena proprietà di unità immobiliare totalmente da ristrutturare, con destinazione urbanistica ad ufficio (catastalmente ancora in categoria A/4),

L'unità immobiliare è posta al piano primo, con accesso da scala comune sub. 10 quale BCNC (ai subalterni 6, 7, 8 e 9) da Via della Pieve in Piano civ. 27. Ha una superficie calpestabile di circa 24,55 mq. (circa mq. 36,20 commerciali) ed è composto da due vani, un disimpegno e un bagno con antibagno. Completa la proprietà un resede esterno con funzione di lastrico solare di uso esclusivo, di circa mq 22,00, con ingresso da Via del Campo Sportivo civ. 11A.

Gli ambienti che compongono questa unità presentano un'altezza di circa 2,45/2,50 ml. con soffitti lignei pitturati di colore chiaro. La pavimentazione si presenta in piastrelle di monocoltura montate a correre in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti della cucina e del locale igienico sono realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro. Gli infissi esterni, realizzati in legno, tutti con vetri singoli, mostrano ingenti segni di degrado e la finestra del bagno è mancante del vetro. Le murature sono intonacate e pitturate al civile con tempera di colore chiaro nella zona ingresso/cucina, di colore più scuro nel disimpegno e vano contiguo. Le porte interne sono in legno, del tipo tamburato liscio, di colore chiaro. Il resede privato che affaccia su Via del Campo Sportivo ha uno sviluppo di circa 18,70 mq. ed è delimitato da muretti in muratura intonacati con ringhiera metallica di protezione. La pavimentazione è in elementi di cotto del tipo squadrato, fortemente sfogliati e degradati, così come l'intonaco dei muretti. Scendendo due gradini, si entra in un piccolo spazio, ancora scoperto di circa 3,40 mq, antistante all'ingresso secondario all'immobile. Gli impianti risultano totalmente in disuso e dismessi ed inoltre il servizio igienico è privo dei sanitari, ad eccezione del piatto doccia. Nella parete dell'ingresso/cucina è presente un attacco acqua. L'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed uso ed in sostanza non può essere considerata agibile.

**Confini:** L'immobile confina con scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, XXXXX e XXXXXX (al piano sottostante), salvo se altri

**Stato di Possesso:** libero da cose e persone **Pratiche Edilizie ed urbanistiche:** Dal punto di vista edilizio e urbanistico per l'immobile risultano essere stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

-Pratica Edilizia 26 del 10/03/1987 per art. 26 L.47/85 modifiche interne app. P.2, Fg. 34 P.IIIa 6 sub 2, in Via della Pieve in Piano 27, consistente nello spostamento di tramezzi e creazione di un bagno in camera, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 47 del 28/04/1987 per art. 26 L.47/85 modifiche interne app. P.1, Fg. 34 P.IIIa 6 in Via Pieve in Piano 27, consistente nello spostamento di tramezzi e creazione di un bagno con accesso da camera e cucina, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 128 del 13/10/1987 in variante alla P.E. 47/1987 app. P.2, Fg. 34 P.IIIa 6 sub 2, in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 129 del 13/10/1987 in variante alla P.E. 26/1987 app. P.1, Fg. 34 P.IIIa 6 sub 1, in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX;

- Concessione in Sanatoria 61 del 19/04/1993 - P.E. 466/1991 di cui alla domanda del 26/09/1991 prot. 10979 del 07/10/1991 *per rilascio di concessione in sanatoria con adeguamento dello stato attuale degli immobili (creazione di 4 u.i. dalle 2 originarie, n. 3 con destinazione residenziale e n. 1 ad uffici) ubicati in Colle Val d'Elsa Via Pieve in Piano 27 ai quali è stata inviata dal Comune ordinanza/ingiunzione di demolizione n. 67 del 22/08/1991*, richiedente XXXXX rappresentante XXXXX: - Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 2 del 02/04/1992; - Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del 06/02/1992 con condizioni (vedi quanto segue in merito alla conformità);

- Parere Favorevole Ufficio tecnico-Servizio urbanistica del 31/03/1992;

- Pratica Edilizia n 666 del 1994 prot. 11314 di cui alla domanda del 06/10/1994 per manutenzione straordinaria della copertura e facciata. Pratica archiviata d'ufficio per mancata documentazione integrativa.

- Parere preventivo/nulla osta 33 del 22/09/2023- PE 174/2023/Osta di cui alla domanda del 17/04/2023 prot. 7317 *per lavori di manutenzione straordinaria per il recupero delle facciate a porzione di fabbricato condominiale posto in Via della Pieve in Piano 27*, richiedente XXXXX rappresentante di XXXXX ed altri; - Parere Favorevole del Nucleo Tecnico valutazione progetti n. 6 del 13/09/2023 con prescrizioni riguardo le campionature di colore;

- CILA 319/2024 del 23/01/2024 *per lavori di manutenzione straordinaria per il recupero delle facciate a porzione di fabbricato condominiale posto in Via della Pieve in Piano civ. 27-29*, richiedente XXXXX rappresentante di XXXXX ed altri; - Nulla Osta del Comune "servizio 4, gestione territorio" del 22/09/23 n. 33; - Inizio Lavori del 30/04/2024;

**Conformità Catastale:** nella relazione peritale relativa all'esecuzione 13/2023, alla pagina 20, si legge *"Le planimetrie catastali risultano corrispondenti allo stato dei luoghi, a meno di: - sub 6 - unità immobiliare al piano primo - mancanza di un muro esterno di divisione sul resede esclusivo e mancanza di due alzate nella scaletta di collegamento tra le due porzioni di resede. Le differenze edilizie sono marginali e non modificano di per sé la rendita dell'unità in funzione del decreto di trasferimento. Altra cosa è, invece, il mancato aggiornamento della planimetria catastale in funzione alla destinazione d'uso urbanistica, in quanto la destinazione indicata con la concessione in sanatoria è in ufficio con categoria catastale A/10 e tutt'ora l'immobile risulta catastalmente un abitativo in categoria catastale A/4. Tale differenza implica, come ovvio un cambio della rendita. Al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale e contestuale cambio d'uso da abitativo A/4 ad ufficio A/10 occorre un titolo abilitativo, comprensivo di "accertamento di compatibilità paesaggistica" per le modifiche intervenute in esterno. Tali adempimenti sono da effettuare successivamente al decreto di trasferimento, al momento che il nuovo intestatario provvederà ad effettuare la ristrutturazione in quanto lo stato manutentivo dell'appartamento è tale da non poter neppure essere agibile"*

**Conformità Edilizia:** alla pagina 23 e ss della perizia relativa all'esecuzione 13/2023 si legge: *"È possibile affermare, con il materiale reperito agli atti alla data della perizia, che l'immobile staggito non risulta conforme ai titoli depositati presso l'Amministrazione Comunale, per i seguenti motivi: 1 La Concessione in Sanatoria n. 61 del 10/04/1993 è stata rilasciata con prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario di cui al parere del 06/02/1992 (all. 15b). Tali prescrizioni riportano: "i lucernari nei loc. camera e cucina del secondo piano dovranno essere facilmente apribili dall'interno, nella suddetta cucina dovrà essere inoltre installato un idoneo sistema di aspirazione sopra il punto cottura. Il bagno sprovvisto di finestra apribile dovrà essere dotato di idoneo impianto di aspirazione meccanica. I locali aventi altezza inferiore a m. 2,70 non potranno essere adibiti ad uso abitativo residenziale". 1a. . Allo stato dei luoghi i due lucernari presenti negli appartamenti del secondo piano, rispettivamente sub 8 e sub 9, risultano del tipo fisso, non apribile, pertanto illuminano gli ambienti interni ma non contribuiscono all'aerazione degli stessi; 1.b Sulla cucina, ad oggi non presente come arredo fisso, non risultano cappe di aspirazione e neppure fori a solaio od a parete per l'eventuale passaggio di tubazioni; 1.c I bagni privi di finestra risultano sia quello dell'appartamento al piano primo, sub 7, che quello al piano secondo, sub 9. Il bagno al piano primo risulta provvisto di impianto di aspirazione forzata, mentre il bagno posto al piano secondo è risultato non accessibile e pertanto non è possibile stabilire se anche qui sia presente il dispositivo meccanico. 1.d Per quanto riguarda le altezze interne, nonostante anche altri locali dei vari subalterni non rispondano alle prescrizioni delle altezze indicate dal funzionario medico, nella*

*tavola allegata alla Concessione in Sanatoria lo stato di adeguamento prevede che il solo sub 6, al piano primo, cambi la destinazione d'uso da abitativo ad ufficio. Di fatto oggi risulta ancora accatastato in A/4, abitazione di tipo popolare. Pertanto possiamo affermare che, tranne l'inserimento dell'impianto di aspirazione forzata nel bagno del sub 7 (e sub 9 non accertato), non sono state ottemperate le prescrizioni allegate al rilascio della Concessione in sanatoria suddetta. L'appartamento posto al piano primo ed identificato con il sub 6, come riportato al punto 9) che precede, presenta difformità sul resede/terrazza di uso esclusivo quali: nell'ultima planimetria agli atti comunali risulta una parete divisoria del resede esterno a formare una piccola corte, prossima alla porta di accesso esterna all'appartamento; di fatto tale parete oggi non risulta presente. Inoltre la scaletta di collegamento di cui sopra, presente nella planimetria agli atti comunali con n. 4 alzate, allo stato dei luoghi ne presenta solo 2. Per ripristinare lo stato di corrispondenza tra quanto riportato nell'ultima pratica edilizia e lo stato dei luoghi, poiché trattasi di immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, occorrono i seguenti adempimenti e relative spese come da tabella che segue”*

Per sanare tale ultima difformità il perito ha stimato un costo di circa € 5.000,00

**Classe energetica: G**

**al valore d'asta di Euro 12.000,00 ( euro dodicimila,00#)**

**offerta minima Euro 9.000,00 ( euro novemila,00# )**

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

**€ 500,00 ( euro cinquecento,00#)**

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## **LOTTO 2**

**Diritto venduto:** Piena proprietà

**Ubicazione:** Colle Val D'Elsa (SI) , Via della Pieve in Piano n.27

**Dati catastali Attuali:** unità immobiliare a destinazione abitativa censita al NCEU del Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) al Fg. 34 P.IIa 6 Sub. 7, Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale 34 mq., rendita € 180,76, piano 1.

oltre a B.C.N.C. al fg 34 p.IIa 6 sub. 6, 7, 8 e 9 NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) cod. C847 al Fg. 34, P.IIa 6, Sub. 10, Bene comune non censibile - Partita speciale A, Via della Pieve in Piano civ. 27, piano T-1-2, privo di intestazione catastale.

**Descrizione del bene:** L'appartamento posto al piano primo, con accesso da scala comune sub.

10 quale BCNC (ai subalterni 6, 7, 8 e 9) da Via della Pieve in Piano civ. 27. Ha una superficie calpestabile di circa 28,53 mq. (circa mq. 35,90 commerciali) ed è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camere da letto, un bagno con antibagno.

L'accesso all'unità avviene sia dalla Via della Pieve in Piano al civ. 27 mediante ingresso e scala condominiale che conduce anche alle altre unità immobiliari. Dal pianerottolo al piano primo

della scala condominiale, a sinistra, si entra in un piccolo disimpegno di ingresso, di circa 1,80 mq., che smista sia l'ambiente cucina, di circa mq 12,90 ed illuminato da una finestra che affaccia su Via della Pieve in Piano, sia un locale igienico, composto da antibagno e bagno, di circa 3,20 mq., privo di aperture dirette sull'esterno e dotato di impianto di aspirazione forzata.

Dalla cucina invece si passa in un vano di circa 10,70 mq. illuminato da una finestra con affaccio su Via della Pieve in Piano. Gli ambienti che compongono questa unità presentano un'altezza di circa 2,40/2,50 ml. con soffitti lignei pitturati di colore chiaro con l'inserimento di una

longherina metallica nell'ambiente accanto alla cucina. La pavimentazione si presenta in piastrelle di monocultura montate a correre in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti della cucina e del locale igienico sono realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro. Gli infissi esterni, realizzati in legno, tutti con vetri singoli, mostrano ingenti di segni di degrado, così come le persiane lignee. Le murature sono intonacate e pitturate al civile con tempera di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno, del tipo tamburato liscio, di colore chiaro. Gli impianti risultano totalmente in disuso e dismessi ed inoltre il servizio igienico è privo dei sanitari, ad eccezione del piatto doccia. Nella parete dell'ingresso/cucina è presente un attacco acqua. L'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed uso ed in sostanza non può essere considerata agibile.

**Confini:** L'immobile confina con scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, XXXXX e XXXXXX (al piano sottostante), salvo se altri.

**Stato di Possesso:** libero da cose e persone

**Pratiche Edilizie ed urbanistiche:** Dal punto di vista edilizio e urbanistico per l'immobile risultano essere stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

-Pratica Edilizia 26 del 10/03/1987 per art. 26 L.47/85 modifiche interne app. P.2, Fg. 34 P.IIa 6 sub 2, in Via della Pieve in Piano 27, consistente nello spostamento di tramezzi e creazione di un bagno in camera, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 47 del 28/04/1987 per art. 26 L.47/85 modifiche interne app. P.1, Fg. 34 P.IIa 6 in Via Pieve in Piano 27, consistente nello spostamento di tramezzi e creazione di un bagno con accesso da camera e cucina, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 128 del 13/10/1987 in variante alla P.E. 47/1987 app. P.2, Fg. 34 P.IIa 6 sub 2, in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 129 del 13/10/1987 in variante alla P.E. 26/1987 app. P.1, Fg. 34 P.IIa 6 sub 1, in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX;

- Concessione in Sanatoria 61 del 19/04/1993 - P.E. 466/1991 di cui alla domanda del 26/09/1991 prot. 10979 del 07/10/1991 *per rilascio di concessione in sanatoria con adeguamento dello stato attuale degli immobili (creazione di 4 u.i. dalle 2 originarie, n. 3 con destinazione residenziale e n. 1 ad uffici) ubicati in Colle Val d'Elsa Via Pieve in Piano 27 ai quali è stata inviata dal Comune ordinanza/ingiunzione di demolizione n. 67 del 22/08/1991*, richiedente XXXXX rappresentante XXXXX: - Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 2 del 02/04/1992; - Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del 06/02/1992 con condizioni (vedi quanto segue in merito alla conformità);

- Parere Favorevole Ufficio tecnico-Servizio urbanistica del 31/03/1992;

- Pratica Edilizia n 666 del 1994 prot. 11314 di cui alla domanda del 06/10/1994 per manutenzione straordinaria della copertura e facciata. Pratica archiviata d'ufficio per mancata documentazione integrativa.

- Parere preventivo/nulla osta 33 del 22/09/2023- PE 174/2023/Osta di cui alla domanda del 17/04/2023 prot. 7317 *per lavori di manutenzione straordinaria per il recupero delle facciate a porzione di fabbricato condominiale posto in Via della Pieve in Piano 27*, richiedente XXXXX rappresentante di XXXXX ed altri; - Parere Favorevole del Nucleo Tecnico valutazione progetti n. 6 del 13/09/2023 con prescrizioni riguardo le campionature di colore;

- CILA 319/2024 del 23/01/2024 *per lavori di manutenzione straordinaria per il recupero delle facciate a porzione di fabbricato condominiale posto in Via della Pieve in Piano civ. 27-29*, richiedente XXXXX rappresentante di XXXXX ed altri; - Nulla Osta del Comune "servizio 4, gestione territorio" del 22/09/23 n. 33; - Inizio Lavori del 30/04/2024;

**Conformità Catastale:** Le planimetrie catastali risultano corrispondenti allo stato dei luoghi

**Conformità Edilizia:** alla pagina 23 e ss della perizia relativa all'esecuzione 13/2023 si legge: "È possibile affermare, con il materiale reperito agli atti alla data della perizia, che l'immobile staggito

*non risulta conforme ai titoli depositati presso l'Amministrazione Comunale, per i seguenti motivi: 1 La Concessione in Sanatoria n. 61 del 10/04/1993 è stata rilasciata con prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario di cui al parere del 06/02/1992 (all. 15b). Tali prescrizioni riportano: "i lucernari nei loc. camera e cucina del secondo piano dovranno essere facilmente apribili dall'interno, nella suddetta cucina dovrà essere inoltre installato un idoneo sistema di aspirazione sopra il punto cottura. Il bagno sprovvisto di finestra apribile dovrà essere dotato di idoneo impianto di aspirazione meccanica. I locali aventi altezza inferiore a m. 2,70 non potranno essere adibiti ad uso abitativo residenziale"1a. Allo stato dei luoghi i due lucernari presenti negli appartamenti del secondo piano,, rispettivamente sub 8 e sub 9, risultano del tipo fisso, non apribile, pertanto illuminano gli ambienti interni ma non contribuiscono all'aerazione degli stessi; 1.b Sulla cucina, ad oggi non presente come arredo fisso, non risultano cappe di aspirazione e neppure fori a solaio od a parete per l'eventuale passaggio di tubazioni; 1.c I bagni privi di finestra risultano sia quello dell'appartamento al piano primo, sub 7, che quello al piano secondo, sub 9. Il bagno al piano primo risulta provvisto di impianto di aspirazione forzata, mentre il bagno posto al piano secondo è risultato non accessibile e pertanto non è possibile stabilire se anche qui sia presente il dispositivo meccanico. 1.d Per quanto riguarda le altezze interne, nonostante anche altri locali dei vari subalterni non rispondano alle prescrizioni delle altezze indicate dal funzionario medico, nella tavola allegata alla Concessione in Sanatoria lo stato di adeguamento prevede che il solo sub 6, al piano primo, cambi la destinazione d'uso da abitativo ad ufficio. Di fatto oggi risulta ancora accatastato in A/4, abitazione di tipo popolare. Pertanto possiamo affermare che, tranne l'inserimento dell'impianto di aspirazione forzata nel bagno del sub 7 (e sub 9 non accertato), non sono state ottemperate le prescrizioni allegate al rilascio della Concessione in sanatoria suddetta."*

**Classe energetica: E**

**al valore d'asta di Euro 13.000,00 ( euro tredicimila,00#)**

**offerta minima Euro 9.750,00 ( euro novemilasettecentoinquanta,00# )**

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

**€ 500,00**

***Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.***

**LOTTO 3**

**Diritto venduto: Piena proprietà**

**Ubicazione:** Colle Val D'Elsa (SI) , Via della Pieve in Piano n.27

**Dati catastali Attuali:** unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) al Fg. 34 P.IIa 6 Sub. 8, Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale 38 mq, rendita €.180,76, piano 2. oltre a B.C.N.C. al fg 34 p.IIa 6 sub. 6, 7, 8 e 9 NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) cod. C847 al Fg. 34, P.IIa 6, Sub. 10, Bene comune non censibile - Partita speciale A, Via della Pieve in Piano civ. 27, piano T-1-2, privo di intestazione catastale.

**Descrizione del bene:** L'appartamento è posto al piano secondo, con accesso da scala comune sub. 10 quale BCNC (ai subalterni 6, 7, 8 e 9) da Via della Pieve in Piano civ. 27. Ha una superficie calpestabile di circa 31,30 mq. (circa mq. 38,30 commerciali) ed è composto da un ingresso, una soggiorno con angolo cottura, una camere da letto con lucernario e finestra indiretta, un ripostiglio ed un bagno.

Si accede dal pianerottolo al secondo piano della scala condominiale, a destra, e si entra in un corridoio di circa 4,00 mq, che arriva alla zona cucina-soggiorno di circa 11,30 mq, con altezza in gronda di ml 2,25 circa e altezza max di circa 2,63 ml, illuminata da una finestra che si affaccia su Via del Campo Sportivo. Da questo locale, mediante un piccolo scalino, si entra nell'antibagno e nel bagno, dotato di una piccola finestra con affaccio sulla stessa via. Dal corridoio di ingresso, sulla destra, si accede ad un vano di circa 10,50 mq, con altezza di circa 2,76 ml, privo di affaccio sull'esterno ma dotato di un lucernario a tetto ( del tipo non apribile). Tale vano è areato e illuminato indirettamente tramite una finestra posta nella parete divisoria con la cucina. Nella stanza è presente inoltre anche un piccolo ripostiglio di circa 1,60 mq. Gli ambienti presentano soffitti misti legno acciaio, pitturati di colore chiaro. La pavimentazione si presenta in piastrelle di monocultura montate a correre in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti della cucina e del locale igienico è con piastrelle di ceramica di colore chiaro. Gli infissi esterni, compreso i lucernari, presentano vetro singolo e versano in pessime condizioni, ad eccezione della finestra della cucina realizzata con vetro-camera e scuri interni a testimonianza di una sostituzione recente. Le murature sono intonacate e pitturate al civile con tempera di colore chiaro. Le porte interne sono in legno, del tipo tamburato liscio, di colore chiaro. Gli impianti risultano totalmente in disuso e dismessi ed inoltre il servizio igienico è privo dei sanitari, ad eccezione del piatto doccia. Nella parete dell'ingresso/cucina è presente un attacco acqua.



L'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed uso ed in sostanza non può essere considerata agibile.

**Confini:** L'immobile confina con scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, salvo se altri.

**Stato di Possesso:** libero da cose e persone

**Pratiche Edilizie ed urbanistiche:** Dal punto di vista edilizio e urbanistico per l'immobile risultano essere stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

-Pratica Edilizia 26 del 10/03/1987 per art. 26 L.47/85 modifiche interne app. P.2, Fg. 34 P.IIa 6 sub 2, in Via della Pieve in Piano 27, consistente nello spostamento di tramezzi e creazione di un bagno in camera, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 47 del 28/04/1987 per art. 26 L.47/85 modifiche interne app. P.1, Fg. 34 P.IIa 6 in Via Pieve in Piano 27, consistente nello spostamento di tramezzi e creazione di un bagno con accesso da camera e cucina, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 128 del 13/10/1987 in variante alla P.E. 47/1987 app. P.2, Fg. 34 P.IIa 6 sub 2, in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 129 del 13/10/1987 in variante alla P.E. 26/1987 app. P.1, Fg. 34 P.IIa 6 sub 1, in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX;

- Concessione in Sanatoria 61 del 19/04/1993 - P.E. 466/1991 di cui alla domanda del 26/09/1991 prot. 10979 del 07/10/1991 *per rilascio di concessione in sanatoria con adeguamento dello stato attuale degli immobili (creazione di 4 u.i. dalle 2 originarie, n. 3 con destinazione residenziale e n. 1 ad uffici) ubicati in Colle Val d'Elsa Via Pieve in Piano 27 ai quali è stata inviata dal Comune ordinanza/ingiunzione di demolizione n. 67 del 22/08/1991*, richiedente XXXXX rappresentante XXXXX: - Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 2 del 02/04/1992; - Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del 06/02/1992 con condizioni (vedi quanto segue in merito alla conformità);

- Parere Favorevole Ufficio tecnico-Servizio urbanistica del 31/03/1992;

- Pratica Edilizia n 666 del 1994 prot. 11314 di cui alla domanda del 06/10/1994 per manutenzione straordinaria della copertura e facciata. Pratica archiviata d'ufficio per mancata documentazione integrativa.

- Parere preventivo/nulla osta 33 del 22/09/2023- PE 174/2023/Osta di cui alla domanda del 17/04/2023 prot. 7317 *per lavori di manutenzione straordinaria per il recupero delle facciate a porzione di fabbricato condominiale posto in Via della Pieve in Piano 27*, richiedente XXXXX

rappresentante di XXXXX ed altri; - Parere Favorevole del Nucleo Tecnico valutazione progetti n. 6 del 13/09/2023 con prescrizioni riguardo le campionature di colore;

- CILA 319/2024 del 23/01/2024 per lavori di manutenzione straordinaria per il recupero delle facciate a porzione di fabbricato condominiale posto in Via della Pieve in Piano civ. 27-29, richiedente XXXXX rappresentante di XXXXX ed altri; - Nulla Osta del Comune "servizio 4, gestione territorio" del 22/09/23 n. 33; - Inizio Lavori del 30/04/2024

**Conformità Catastale:** Le planimetrie catastali risultano corrispondenti alla stato dei luoghi

**Conformità Edilizia:** alla pagina 23 e ss della perizia relativa all'esecuzione 13/2023 si legge: "È possibile affermare, con il materiale reperito agli atti alla data della perizia, che l'immobile staggito non risulta conforme ai titoli depositati presso l'Amministrazione Comunale, per i seguenti motivi: 1 La Concessione in Sanatoria n. 61 del 10/04/1993 è stata rilasciata con prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario di cui al parere del 06/02/1992 (all. 15b). Tali prescrizioni riportano: "i lucernari nei loc. camera e cucina del secondo piano dovranno essere facilmente apribili dall'interno, nella suddetta cucina dovrà essere inoltre installato un idoneo sistema di aspirazione sopra il punto cottura. Il bagno sprovvisto di finestra apribile dovrà essere dotato di idoneo impianto di aspirazione meccanica. I locali aventi altezza inferiore a m. 2,70 non potranno essere adibiti ad uso abitativo residenziale" 1a. Allo stato dei luoghi i due lucernari presenti negli appartamenti del secondo piano,, rispettivamente sub 8 e sub 9, risultano del tipo fisso, non apribile, pertanto illuminano gli ambienti interni ma non contribuiscono all'areazione degli stessi; 1.b Sulla cucina, ad oggi non presente come arredo fisso, non risultano cappe di aspirazione e neppure fori a solaio od a parete per l'eventuale passaggio di tubazioni; 1.c I bagni privi di finestra risultano sia quello dell'appartamento al piano primo, sub 7, che quello al piano secondo, sub 9. Il bagno al piano primo risulta provvisto di impianto di aspirazione forzata, mentre il bagno posto al piano secondo è risultato non accessibile e pertanto non è possibile stabilite se anche qui sia presente il dispositivo meccanico. 1.d Per quanto riguarda le altezze interne, nonostante anche altri locali dei vari subalterni non rispondano alle prescrizioni delle altezze indicate dal funzionario medico, nella tavola allegata alla Concessione in Sanatoria lo stato di adeguamento prevede che il solo sub 6, al piano primo, cambi la destinazione d'uso da abitativo ad ufficio. Di fatto oggi risulta ancora accatastato in A/4, abitazione di tipo popolare. Pertanto possiamo affermare che, tranne l'inserimento dell'impianto di aspirazione forzata nel bagno del sub 7 (e sub 9 non accertato), non sono state ottemperate le prescrizioni allegate al rilascio della Concessione in sanatoria suddetta."

**Classe energetica:** G

al valore d'asta di Euro 14.000,00 ( euro quattordicimila,00#)

offerta minima Euro 10.500,00 ( euro diecimilacinquecento,00# )

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

€ 500,00

*Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.*

#### **LOTTO 4**

**Diritto venduto:** Piena proprietà

**Ubicazione:** Colle Val D'Elsa (SI) , Via della Pieve in Piano n.27

**Dati catastali Attuali:** unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) al Fg. 34 P.IIa 6 Sub. 9, Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale 38 mq, rendita €.180,76, piano 2.

oltre a B.C.N.C. al fg 34 p.IIa 6 sub. 6, 7, 8 e 9 NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) cod. C847 al Fg. 34, P.IIa 6, Sub. 10, Bene comune non censibile - Partita speciale A, Via della Pieve in Piano civ. 27, piano T-1-2, privo di intestazione catastale.

**Descrizione del bene:** L'appartamento è posto al piano secondo, con accesso da scala comune sub. 10 quale BCNC (ai subalterni 6, 7, 8 e 9) da Via della Pieve in Piano civ. 27. Ha una superficie calpestabile di circa 31,80 mq. (circa mq. 39,60 commerciali) ed è composto da una soggiorno con angolo cottura, una camere da letto, un bagno con antibagno, oltre una piccola soffitta ricavata nello spazio soprastante il pianerottolo della scala condominiale e con accesso dalla cucina mediante scala da appoggio

Si accede dal pianerottolo al secondo piano della scala condominiale, a sinistra, si entra nell'ambiente cucina-soggiorno di circa 12,40 mq, con altezza di circa 2,90 ml, illuminato da un grande lucernario del tipo fisso, non apribile, con dimensioni di circa 1,00 x 1,70 ml.. In corrispondenza del lucernario, sulla parete a confine con la scala condominiale, si trova un'apertura di accesso ad una soffitta di circa 3,10 mq. e di modesta altezza, raggiungibile sono mediante scala di appoggio. Tale vano è ubicato sopra lo spazio condominiale delle scale (non risulta indicata in catasto a causa della modesta altezza). Dalla cucina si accede all'antibagno e bagno di circa 3,90 mq., privo di finestre sull'esterno. Tale ambiente è parzialmente ubicato

sopra il vano scala condominiale. L'unità immobiliare si completa con un ulteriore vano, probabilmente con funzione di camera, con una superficie di circa 13,40 mq, ed affaccio diretto con finestra su Via della Pieve in Piano. L'ambiente presenta un'altezza in gronda di circa 2,25 ml. ed altezza massima di circa 2,60 ml. Gli ambienti presentano soffitti misti legno acciaio, pitturati di colore azzurro in cucina e di colore chiaro nella camera. La pavimentazione si presenta in piastrelle di monocultura montate a correre in tutti gli ambienti, mentre il rivestimento della cucina è con piastrelle di ceramica di colore chiaro. L'unico infisso esterno, oltre al lucernario, è realizzato in legno e presenta vetro singolo e scuri interni e versa in pessime condizioni. Le murature sono intonacate e pitturate al civile con tempera di colore chiaro. Le porte interne sono in legno, del tipo tamburato liscio, di colore verde. Gli impianti risultano totalmente in disuso e dismessi. Nella parete dell'ingresso/cucina è presente un attacco acqua. L'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed uso ed in sostanza non può essere considerata agibile.

**Confini:** L'immobile confina con scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, salvo se altri.

**Stato di Possesso:** libero da cose e persone

**Pratiche Edilizie ed urbanistiche:** Dal punto di vista edilizio e urbanistico per l'immobile risultano essere stati rilasciati i seguenti atti amministrativi:

-Pratica Edilizia 26 del 10/03/1987 per art. 26 L.47/85 modifiche interne app. P.2, Fg. 34 P.IIIa 6 sub 2, in Via della Pieve in Piano 27, consistente nello spostamento di tramezzi e creazione di un bagno in camera, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 47 del 28/04/1987 per art. 26 L.47/85 modifiche interne app. P.1, Fg. 34 P.IIIa 6 in Via Pieve in Piano 27, consistente nello spostamento di tramezzi e creazione di un bagno con accesso da camera e cucina, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 128 del 13/10/1987 in variante alla P.E. 47/1987 app. P.2, Fg. 34 P.IIIa 6 sub 2, in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX;

- Pratica Edilizia 129 del 13/10/1987 in variante alla P.E. 26/1987 app. P.1, Fg. 34 P.IIIa 6 sub 1, in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX;

- Concessione in Sanatoria 61 del 19/04/1993 - P.E. 466/1991 di cui alla domanda del 26/09/1991 prot. 10979 del 07/10/1991 *per rilascio di concessione in sanatoria con adeguamento dello stato attuale degli immobili (creazione di 4 u.i. dalle 2 originarie, n. 3 con destinazione residenziale e n. 1*

ad uffici) ubicati in Colle Val d'Elsa Via Pieve in Piano 27 ai quali è stata inviata dal Comune ordinanza/ingiunzione di demolizione n. 67 del 22/08/1991, richiedente XXXXX rappresentante XXXXX: - Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 2 del 02/04/1992; - Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del 06/02/1992 con condizioni (vedi quanto segue in merito alla conformità); - Parere Favorevole Ufficio tecnico-Servizio urbanistica del 31/03/1992;

- Pratica Edilizia n 666 prot. 11314 di cui alla domanda del 06/10/1994 per manutenzione straordinaria della copertura e facciata. Pratica archiviata d'ufficio per mancata documentazione integrativa.

- Parere preventivo/nulla osta 33 del 22/09/2023- PE 174/2023/Osta di cui alla domanda del 17/04/2023 prot. 7317 per lavori di manutenzione straordinaria per il recupero delle facciate a porzione di fabbricato condominiale posto in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX rappresentante di XXXXX ed altri; - Parere Favorevole del Nucleo Tecnico valutazione progetti n. 6 del 13/09/2023 con prescrizioni riguardo le campionature di colore;

- CILA 319/2024 del 23/01/2024 per lavori di manutenzione straordinaria per il recupero delle facciate a porzione di fabbricato condominiale posto in Via della Pieve in Piano civ. 27-29, richiedente XXXXX rappresentante di XXXXX ed altri; - Nulla Osta del Comune "servizio 4, gestione territorio" del 22/09/23 n. 33; - Inizio Lavori del 30/04/2024

**Conformità Catastale:** Le planimetrie catastali risultano corrispondenti alla stato dei luoghi

**Conformità Edilizia:** alla pagina 23 e ss della perizia relativa all'esecuzione 13/2023 si legge: "È possibile affermare, con il materiale reperito agli atti alla data della perizia, che l'immobile staggito non risulta conforme ai titoli depositati presso l'Amministrazione Comunale, per i seguenti motivi: 1 La Concessione in Sanatoria n. 61 del 10/04/1993 è stata rilasciata con prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario di cui al parere del 06/02/1992 (all. 15b). Tali prescrizioni riportano: "i lucernari nei loc. camera e cucina del secondo piano dovranno essere facilmente apribili dall'interno, nella suddetta cucina dovrà essere inoltre installato un idoneo sistema di aspirazione sopra il punto cottura. Il bagno sprovvisto di finestra apribile dovrà essere dotato di idoneo impianto di aspirazione meccanica. I locali aventi altezza inferiore a m. 2,70 non potranno essere adibiti ad uso abitativo residenziale"1a. Allo stato dei luoghi i due lucernari presenti negli appartamenti del secondo piano,, rispettivamente sub 8 e sub 9, risultano del tipo fisso, non apribile, pertanto illuminano gli ambienti interni ma non contribuiscono all'aerazione degli stessi; 1.b Sulla cucina, ad oggi non presente come arredo fisso, non risultano cappe di aspirazione e neppure fori a solaio od a parete per l'eventuale passaggio di tubazioni; 1.c I bagni privi di finestra risultano sia quello dell'appartamento al piano primo, sub 7, che quello al piano secondo, sub 9. Il bagno al piano

*primo risulta provvisto di impianto di aspirazione forzata, mentre il bagno posto al piano secondo è risultato non accessibile e pertanto non è possibile stabilire se anche qui sia presente il dispositivo meccanico. I.d Per quanto riguarda le altezze interne, nonostante anche altri locali dei vari subalterni non rispondano alle prescrizioni delle altezze indicate dal funzionario medico, nella tavola allegata alla Concessione in Sanatoria lo stato di adeguamento prevede che il solo sub 6, al piano primo, cambi la destinazione d'uso da abitativo ad ufficio. Di fatto oggi risulta ancora accatastato in A/4, abitazione di tipo popolare. Pertanto possiamo affermare che, tranne l'inserimento dell'impianto di aspirazione forzata nel bagno del sub 7 (e sub 9 non accertato), non sono state ottemperate le prescrizioni allegare al rilascio della Concessione in sanatoria suddetta."*

**Classe energetica: G**

**al valore d'asta di Euro 15.000,00 ( euro quindicimila,00#)**

**offerta minima Euro 11.250,00 ( euro undicimiladuecentocinquanta,00# )**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:  
**€ 500,00**

***Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.***

**IL TUTTO COME MEGLIO DESCRITTO DESCRITTO NELLA RELAZIONE DI STIMA REDATTA DALL'ESPERTO STIMATORE NOMINATO DAL TRIBUNALE ARCH. SANDRO SENNI, CON STUDIO IN SIENA, VIALE TRIESTE N. 18 DEL 10 AGOSTO 2024 , DEPOSITATA IN DATA 29 AGOSTO 2024 , NONCHÉ NELLA SUCCESSIVA PERIZIA DI STIMA REDATTA DALL'ESPERTO STIMATORE NOMINATO DAL TRIBUNALE DI SIENA, ARCH. SANDRO SENNI, CON STUDIO IN SIENA, VIALE TRIESTE N.18 DEL 10 OTTOBRE 2025 DEPOSITATA IN DATA 11 OTTOBRE 2024 ALLE QUALI SI FA ESPRESSO RINVIO E CHE DEVONO INTENDERSI QUALE PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA.**

#### **D E T E R M I N A**

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

[A]

**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<sup>1</sup>) 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 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<sup>2</sup>.

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**

<sup>1</sup> 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>.

<sup>2</sup> 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;

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 cauzione<sup>3</sup>;
- 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<sup>4</sup>;

<sup>3</sup> 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.

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

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 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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
..., 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 intestato alla procedura esecutiva,

**N.8392 tratto su Banca Monte dei Paschi di Siena intestato a TRIBUNALE DI SIENA RGE 13/2023-178/2024, BIC PASCITM1SI5 IBAN IT33F010301420800000839222 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 per cento 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 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.

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, co. 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

## 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](http://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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it);
  - **a cura della società ASTALEGALE.NET S.P.A.** sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 e sui

siti internet collegati ([www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)); la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione “Vetrina Immobiliare Permanente” accessibile da [www.astalegale.net](http://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](http://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](http://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](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.it](http://www.aste.it), [www.giustiziaivg.it](http://www.giustiziaivg.it), [www.astegiustizia.it](http://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 i casi diversi da quello di cui all'art. 560, co. 3 c.p.c., sarà emesso su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, co. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatari;
- 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



ASTE GIUDIZIARIE® 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'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.;

#### 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* 0586 20141 o via mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Siena, 16/04/2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Giulia Lepri