



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. SSA MARTA DELL'UNTO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 80/2022, a cui sono state riunite le procedure n. 21/2023 e
52/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE AREZZO-SIENA
RECAPITI: 0577318111

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II° ESPERIMENTO

l'Avv. Giulia Pescatori, professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena
con ordinanza in data 17/04/2025 e successiva integrazione del 25.01.2026

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Siena, Via di Città n. 36 e tramite il portale del gestore I.G.ES S.R.L.
<http://arezzoaienaastagiudiziaria.fallcoaste.it> – il giorno **26 MAGGIO 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

piena proprietà di compendio situato in Monteroni d'Arbia (SI), in zona agricola
collinare delle Crete Senesi lungo la strada comunale denominata Strada di Mugnano
al numero civico 1147, in località Casa Paradiso Il Ciliegio, a distanza di circa due
chilometri dallo svincolo Fogliano della Strada Statale 223 di Paganico e di circa dieci
chilometri dalla casa comunale di Monteroni d'Arbia, in un'area panoramica di pregio.
Tale compendio è composto da: a) - abitazione di tipo civile ai piani terreno e primo
di più ampio stabile, a cui si accede sia per il tramite attraverso due unità immobiliari



(subalterno 15 e subalterno 21) di altra proprietà e non oggetto di pignoramento – una corte pavimentata coperta in parte da tettoia - per le quali esiste servitù di passaggio pedonale, sia da un cancello carrabile posto lungo la strada comunale denominata Strada di Mugnano attraverso un resede di superficie complessiva pari a circa mq 1.758, bene comune oltre che al fabbricato principale anche a due fabbricati destinati a magazzini. Tale abitazione è composta: al piano terreno da un soggiorno, uno sgombero, un servizio igienico, un ripostiglio attraverso il quale si scende con una rampa di scale al locale seminterrato (distinto al subalterno 20), ed una lavanderia sulla quale si apre l'ingresso che insiste su unità immobiliare e resede esclusivo di altra proprietà (subalterni 21 e 15) sui quali esiste servitù di passaggio. Esternamente al fabbricato raggiungibile dal soggiorno è stato realizzato un corpo di fabbrica in legno ad un piano dove è situata la cucina dell'abitazione. Una scala interna collega il piano terra con il primo piano dove sono situati tre camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio una soffitta non praticabile, ed una ulteriore camera realizzata accorpendo all'abitazione un locale sottotetto (distinto alla particella 38 subalterno 10 e che in origine faceva parte dell'abitazione distinta alla particella 38 subalterno 7). Il bene, provvisto degli impianti ordinari, versa in condizioni di conservazione e di manutenzione discrete;

b) - laboratorio al piano seminterrato, della consistenza catastale di 85 (ottantacinque) metri quadrati, comunicante con l'abitazione di cui alla lettera a), provvisto di ingresso autonomo per il tramite del resede, e composto da vano principale e da vano secondario, dotato del solo impianto elettrico;

c) - autorimessa, adiacente alla suddetta abitazione e collegata alla medesima da tettoie, adattata all'uso abitativo, componendosi di soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto; la medesima è dotata degli impianti ordinari e ventilconvettore per la climatizzazione, e versa in condizioni di conservazione discrete;

d) - due magazzini, di cui quello censito al subalterno 5 è composto di unico vano ed è ingombro di mobili e rifiuti, mentre quello censito al subalterno 6 non è stato individuato: l'esecutata ha riferito che il medesimo sarebbe crollato nel 2022 in conseguenza di incendio.

Nell'oggetto di vendita è compreso, inoltre, il resede circostante i fabbricati, di una superficie complessiva pari a circa mq 1.758, ed il quale confina con la pubblica via ospitando, in corrispondenza, cancello carrabile, bene comune non censibile.

Il compendio pignorato confina ad ovest con la particella 3), a nord con la particella 10 sub. ni 24, 19 e 16), con particelle 10 sub.ni 15, 21 e con la strada comunale denominata Strada di Mugnano, a sud con la particella 17, e ad est con la particella 1.

Il compendio immobiliare sopra descritto risulta distinto nel Catasto dei Fabbricati del comune di Monteroni d'Arbia al Foglio 6:

- con la **particella 10 subalterno 22**, Strada di Mugnano n. 1187, piano T-1, Cat. A/2, Cl. 2, vani 7, superficie catastale totale mq. 192, totale escluse aree scoperte mq. 190, rendita catastale Euro 723,04, l'abitazione sopra descritta alla lettera a);

- con la **particella 38, subalterno 10**, Strada di Mugnano n. 1, piano 1, Cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq. 6, superficie catastale totale mq. 7, rendita catastale Euro 13,01, il vano unito all'abitazione, sopra descritto alla lettera a);

- con la **particella 10, subalterno 20**, Strada di Mugnano n. 1187 piano T, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza mq. 55, superficie catastale totale mq. 46, rendita catastale Euro 127,82, il laboratorio sopra descritto alla lettera b);

- con la **particella 10, subalterno 17**, Strada di Mugnano n. 1187 piano T, Cat. C/3, Cl. 1, consistenza mq. 85, superficie catastale totale mq. 115, rendita catastale Euro 219,49, l'autorimessa sopra descritta alla lettera c);

- con la **particella 10, subalterno 5**, Strada di Mugnano n. 1187 piano T, Cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 13, rendita catastale Euro 30,37, il magazzino esistente sopra descritto alla lettera d);

- con la **particella 10, subalterno 6**, Strada di Mugnano n. 1187 piano T, Cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 15, rendita catastale Euro 26,03, il magazzino non individuato sopra descritto alla lettera d).

Si precisa che fa parte del compendio immobiliare anche il bene comune non censibile distinto nel Catasto dei Fabbricati del comune di Monteroni d'Arbia al Foglio 6, con la particella 10, subalterno 14, resede, bene comune non censibile alla particella 10 sub. 5, 6, 17 e 22.

Si segnala che per accedere all'appartamento distinto al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 22 dalla strada comunale denominata Strada di Mugnano, oltre che dal cancello posto a chiusura del resede comune subalterno 14, in comune con unità immobiliari distinte ai subalterni 5, 6 e 17, si attraversano le unità immobiliari distinte al subalterno 21 ed al subalterno 15, unità immobiliari non facenti parte del compendio pignorato e sulle quali insiste, per destinazione del padre di famiglia, servitù di passo pedonale.

Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

Il compendio immobiliare risulta occupato dai proprietari; la liberazione, su espresso incarico dell'aggiudicatario, sarà a carico della procedura, previa emissione del relativo ordine di liberazione.

Per quanto attiene la conformità catastale delle unità immobiliari il perito stimatore ha segnalato che lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali.

Per quanto attiene la situazione urbanistico-edilizia dei fabbricati il perito stimatore, ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi: Concessione Edilizia n° 3904 rilasciata il 23/08/1991 per "Ristrutturazione e deruralizzazione fabbricato rurale denominato Podere Ciliegio per n°1 alloggio e relativi accessori (opera definita all'art.31 lett. d delle Legge 457/1978) in località Mugnano" e successiva Concessione Edilizia n°3904 in variante rilasciata il 27/03/1992; Certificato di Abitabilità alla C.E. n°3904 rilasciata il 23/08/1991 e C.E. n°3904 variante rilasciata il 27/03/1992 del 06/03/1993 dichiarata dal Sindaco del Comune di Monteroni d'Arbia; Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art 8 comma 7 del D.L. del 16.05.95 prot. 4912 "Progetto per la realizzazione della recinzione sul confine di proprietà con posizionamento di cancello"; Autorizzazione n° 4794 del 10/10/1995 prot. 94/10554 Progetto per la ristrutturazione di parte di una capanna presso il podere Ciliegio in località Mugnano da destinare; Domanda di Sanatoria edilizia L. 23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii. Pratica n°69 del 1995 "Realizzazione di locale accessorio adiacente alla propria abitazione con soprastante porzione di civile abitazione"; Domanda di Sanatoria edilizia L. 23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii. Pratica n°70 del 01.03.1995 "Realizzazione di magazzino artigiano interrato in località Mugnano"; Autorizzazione Edilizia n. 4794 del 10/10/1995 prot.94/10554 "Ristrutturazione di porzione di capanna da destinare a magazzino ed inserimento di servizio igienico".

1) Relativamente al volume seminterrato distinto al C.U. alla particella 10 subalterno 20, in data 01.03.1995 è stata presentata una domanda di Sanatoria Edilizia L.23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii prot. n°70 per sanare "la realizzazione di un magazzino artigiano interrato in un volume tecnico esistente e la realizzazione di una porta di ingresso e di due finestre e la realizzazione di una scala di collegamento con alloggio di proprietà. Tale sanatoria edilizia non è stata rilasciata perché non sono state trasmesse le integrazioni richieste in data 30 giugno 1998 prot. 5931. 2) Relativamente all'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 22 e al vano distinto al C.U. alla particella 38 subalterno 10 negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi (Concessione Edilizia n°3904 rilasciata il 23/08/1991 e Concessione

Edilizia n°3904 in variante rilasciata il 27/03/1992) non risultano rappresentati né sono presenti ulteriori titoli autorizzativi che riguardino il volume in legno dove attualmente è situata la cucina dell'abitazione, la tettoia tamponata che collega l'unità immobiliare oggetto di pignoramento con il fabbricato distinto al sub 17, la tettoia esterna al fabbricato ligneo. In data 01.03.1995 è stata presentata una domanda di Sanatoria Edilizia L.23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii prot. n°69 per sanare "la realizzazione di un locale accessorio adiacente alla propria abitazione con soprastante porzione di civile abitazione". Tale sanatoria edilizia non è stata rilasciata perché non sono state trasmesse le integrazioni richieste in data 28 marzo 1996 prot. 3495. 3) Relativamente all'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 17 negli elaborati grafici allegati all' Autorizzazione Edilizia n. 4794 del 10/10/1995 prot.94/10554 non risulta il cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione e la realizzazione di ulteriori opere edilizie quali la realizzazione di tramezzi e l'inserimento di impianti per la realizzazione della cucina. Sono presenti quindi delle difformità di tipo edilizio rispetto al titolo edilizio esistente. Presente tettoia lignea priva di autorizzazione sul prospetto di entrata dal resede comune. 4) Relativamente all'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 5 non sono stati reperiti dal perito stimatore i titoli edilizi che ne autorizzassero la costruzione. E' presumibile che lo stesso viste le sue caratteristiche costruttive ed i materiali utilizzati fosse stato realizzato antecedentemente al 1967. Dall'orto foto scattata con volo del 1954 non è però facile comprendere con certezza se a tale data (e quindi in epoca antecedente al 1967) tale corpo di fabbrica fosse esistente. In via cautelativa tale fabbricato verrà perciò considerato abusivo in quanto privo di titolo autorizzativo edilizio. 5) Relativamente all'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 6 il perito stimatore non ha reperito titoli edilizi che ne autorizzassero la costruzione. Tale fabbricato, essendo attualmente inesistente, in via cautelativa viene considerato abusivo in quanto privo di titolo autorizzativo edilizio.

Per l'abuso di cui al punto 1), il condono n° 69, può essere rilasciato previa redazione di idoneità strutturale relativa agli interventi realizzati, aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) ed effettuando il pagamento degli oneri raddoppiati per l'urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione trattandosi di civile abitazione, oltre che effettuando il saldo dell'oblazione. Il costo presumibile per conseguire il rilascio del condono, comprensivo di spese tecniche, diritti comunali è di circa € 7.000,00; il condono n°70, relativo all'unità immobiliare distinta alla particella 10 subalterno 20 può essere rilasciato previa redazione di idoneità strutturale relativa

agli interventi realizzati, ed effettuando il pagamento degli oneri raddoppiati per l'urbanizzazione primaria e secondaria (il costo di costruzione non è dovuto trattandosi di un magazzino artigianale) oltre che effettuando il saldo dell'oblazione. Il costo presumibile per conseguire il rilascio di detto condono, comprensivo di spese tecniche, diritti comunali e quanto descritto nelle precedenti righe è di circa € 13.000,00; la difformità edilizia ed urbanistica relativa al precedente punto 3 può essere sanata con presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del Decreto Legge 69/2024 (Decreto Salva Casa), con contestuale deposito di calcoli strutturali, di attestazioni di rispetto delle normative igienico-sanitarie, di ex Legge 10 sul contenimento energetico, di effettuazione di dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, di riscaldamento, del gas ed idrico sanitario realizzati, di aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) e del pagamento degli oneri verdi e della sanzione. Il costo presumibile, comprensivo di spese tecniche e diritti comunali, è di circa € 15.000,00; relativamente al corpo di fabbrica ligneo adibito a cucina di civile abitazione, ed alle tettoie impermeabili con tamponamenti laterali configurandosi come aumenti di volume in zona agricola sono degli abusi edilizi non sanabili. Stesso dicasi dei corpi di fabbrica (subalterno 5 e subalterno 6) per i quali non sono stati trovati i relativi titoli autorizzativi edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione. Di tali abusi edilizi non sanabili dovrà essere prevista la demolizione con la rimessa in pristino. L'eliminazione del corpo di fabbrica ligneo adibito a cucina comporterà il fatto che dovrà essere realizzata una cucina all'interno del fabbricato. Il costo presumibile per effettuare la rimessa in pristino comprensivo di spese tecniche, rimozioni e smaltimento dei materiali di risulta presso le discariche autorizzate e quanto descritto nelle precedenti righe è di circa € 10.000,00. Il costo presumibile per realizzare una cucina all'interno dell'abitazione a piano terra comprensivo di impianti, spese tecniche ed aggiornamento planimetria catastale (DOCFA) è di circa € 20.000,00.

al valore d'asta di Euro 332.000,00 (trecentotrentaduemila/00)

offerta minima Euro 249.000,00 (duecentoquarantanovemila/00)

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

€ 500,00 se il prezzo di vendita è inferiore a € 50.000,00;

€ 1.000,00, se il prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00;

€ 2.000,00, se il prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00;

€ 5.000,00, se il prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DETERMINA

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 bollo¹) 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. 32/2015².

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;

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>.

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;



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 minorenni, 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 cauzione³;
- 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

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.



ASTE GIUDIZIARIE® comunicazioni previste⁴;

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

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

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 intestato alla procedura esecutiva - IBAN **IT86G086731420000000920786** -, 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, 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 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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.entitribunali.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 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'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'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* 0577318111 o via mail all'indirizzo pubblicazioni@giustiziaivg.it.



Siena, 6 marzo 2026



Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Pescatori

