TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 85/2023 RIUNITA CON LA PROCEDURA RGE 90/2025

CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. SIENA

RECAPITI: visite@giustiziaivg.it - 0577 318111

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

SECONDO ESPERIMENTO

Il Notaio Alessandra Romeo, professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con ordinanza in data 7 Novembre 2025

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Poggibonsi (SI), Via Salceto n. 87 e tramite il portale del gestore https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it – **il giorno 16 Dicembre 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

Compendio immobiliare in Siena, Strada delle Coste 42, composto da un intero fabbricato ad uso agricolo ed agri turistico con il resede circostante e terreno agricolo limitrofo ad uso uliveto.

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

Il complesso risulta composto da due fabbricati separati tra loro da una scala/marciapiede con accesso dalla strada vicinale attraversando un piazzale esterno al cancello di ingresso che, oltrepassato, consente di arrivare ai fabbricati tramite un tratto di strada poderale. I due fabbricati sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 36, Particella 385:

a) subalterno 3 - Strada delle Coste n. 38 piano T - zona censuaria 2 (seconda) categoria C/2 classe 5 (quinta) consistenza catastale mq. 5 (cinque) superficie catastale totale mq. 8 (otto) rendita catastale Euro 18,85;

b) subalterno 5 – Strada delle Coste n. 42 piano T – S1 - zona censuaria 2 (seconda) Categoria D/10 rendita catastale Euro 3.896,00;

c) subalterno 6 - Strada delle Coste n. 42 piano S1 - zona censuaria 2 (seconda) categoria A/2 classe 1 (prima) consistenza catastale 2,5 (due virgola cinque) vani superficie catastale totale mq. 60 (sessanta) escluse aree scoperte mq. 60 (sessanta) rendita catastale Euro 245,32;

d) subalterno 7 - Strada delle Coste n. 42 piano S1 - zona censuaria 2(seconda) categoria A/2 classe 1 (prima) consistenza catastale 2,5 (due virgola cinque) vani superficie catastale totale mq. 53 (cinquantatré) escluse aree scoperte mq. 53 (cinquantatré) rendita catastale Euro 245,32;

e) subalterno 8 - Strada delle Coste n. 42 piano S1 - zona censuaria 2 (seconda) categoria A/2 classe 1 (prima) consistenza catastale 4,5 (quattro virgola cinque) vani superficie catastale totale mq. 79 (settantanove) escluse aree scoperte mq. 79 (settantanove) rendita catastale Euro 441,57;

f) subalterno 9 - Strada delle Coste n. 42 piano T - zona censuaria 2 (seconda) categoria A/2 classe 1 (prima) consistenza catastale 4 (quattro) vani superficie catastale totale mq. 74 (settantaquattro) escluse aree scoperte mq. 74 (settantaquattro) rendita catastale Euro 392,51;

g) subalterno 10 - Strada delle Coste n. 42 piano T - S1 - zona censuaria 2 (seconda) categoria A/2 classe 1 (prima) consistenza catastale 6,5 (sei virgola cinque) vani superficie catastale totale mq. 115 (centoquindici) escluse le aree scoperte mq. 115 (centoquindici) rendita catastale Euro 637,82;

h) subalterno 11 - Strada delle Coste n. 42 piano T - zona censuaria 2 (seconda) categoria A/2 classe 1 (prima) consistenza catastale 5,5 (cinque virgola cinque) vani superficie catastale totale mq. 92 (novantadue) escluse aree scoperte mq. 92 (novantadue) rendita catastale Euro 539,70;

i) resede pertinenziale: subalterno 4 - Strada delle Coste n. 42 piano T-S1 - bene comune non censibile ai sub. 5-6-7-8-9-10-11.

Fa parte del compendio immobiliare un terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Siena come segue:

- Foglio 36 Particella 69 qualità uliveto classe 3 (terza) superficie catastale mq. 14.759 reddito dominicale Euro 30,49 reddito agrario Euro 38,11.

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

Il complesso immobiliare risulta composto come segue: a) un fabbricato, a forma rettangolare, ubicato lungo la strada di accesso, composto da due piani fuori terra all'interno del quale, con accessi indipendenti, trovano ubicazione 5 (cinque) appartamenti ad uso agri-turistico di cui 3 (tre) al piano terreno e 2 (due) al piano primo.

b) Proseguendo la strada poderale trova ubicazione un altro edificio, posto su diversi livelli del terreno, a forma di "ferro di cavallo", in parte ad un piano ed in parte su due piani di cui un piano terreno ed un piano seminterrato, all'interno del quale trovano ubicazione alcuni locali ad uso ufficio aziendale, rimesse, cantina agricola (disposta su due livelli), deposito agricolo e un'abitazione ad uso agrituristico; lo stesso edificio comprende un piccolo locale ad uso servizio igienico con accesso da un resede non oggetto di pignoramento utilizzato al servizio di una piscina che non risulta oggetto di esecuzione immobiliare.

c) La proprietà immobiliare oggetto della procedura esecutiva si completa con il resede pertinenziale della particella di terreno su cui insistono i fabbricati. Il fabbricato indicato al precedente punto a), è così descritto: l'edificio agri-turistico risulta realizzato in muratura portante, solai in latero-cemento, la copertura con struttura in latero-cemento e manto in tegole, con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in cotto e in parte in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni risultano in ceramica; le porte interne risultano in legno e gli infissi esterni in vetro e legno con persiane in legno; le condizioni di manutenzione, nel suo complesso, risultano mediocri a causa del tempo trascorso senza una effettiva fruibilità e con la necessità di interventi di manutenzione per la loro efficienza. L'edificio si presenta composto da unità agrituristiche autonome ed indipendenti composte come segue. Unità sub. 6: risulta ubicata al piano terreno con accesso da spazi esterni comuni e composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno. Unità sub. 7: risulta ubicata al piano terreno con accesso da spazi esterni comuni e composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno. Nella presente unità si riscontra la presenza di evidenti infiltrazioni d'acqua nel soffitto del soggiorno e dell'adiacente camera causati, con tutta probabilità, da una perdita di acqua condotta proveniente dalla cucina della soprastante unità sub. 10. Unità sub. 8: risulta ubicata al piano terreno con accesso da spazi esterni comuni e composta da portico coperto, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni ed un ripostiglio sottoscala con accesso diretto dall'esterno Unità sub. 9: risulta ubicata al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva e composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere e un bagno. Unità sub. 10: risulta ubicata al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva e composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio sottoscala. In tale unità risultano presenti

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

modeste crettature alle pareti perimetrali sul lato nord-est che, a giudizio dell'esperto, non inficiano la stabilità dell'edificio; con tutta probabilità possano essere create da un assestamento del terreno riscontrando che nell'epoca intercorsa tra il primo sopralluogo del giorno 26/02/2024 ed il successivo sopralluogo del giorno 03/01/2025, e quindi a distanza di circa 10 mesi non si riscontrano modificazioni e/o peggioramenti della situazione. Il fabbricato indicato al punto precedente punto b), è così descritto: l'edificio, in parte ad uso agricolo ed in parte ad uso agri-turistico, è realizzato con struttura portante mista in cemento armato ed in muratura portante, solai in latero-cemento, copertura con struttura in latero-cemento e manto in tegole, con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce. I pavimenti risultano in cotto, gres porcellanato e in parte cls, i rivestimenti dei bagni risultano in ceramica; le porte interne risultano in legno e gli infissi esterni in vetro e legno. L'edificio si presenta composto da unità immobiliare costituita da locale accessorio, unità immobiliare ad uso agri-turistico e unità immobiliare ad uso agricolo (cantina) composte e descritte come segue. Unità sub. 3: risulta ubicata al piano terreno con accesso da spazi esterni non oggetto di esecuzione immobiliare e composta da un locale ad uso anti-bagno e bagno. Unità sub. 11: abitazione agri-turistica ubicata al piano terreno con accesso, tramite tettoia in legno coperta, da spazi esterni comuni e composta da disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni. Unità sub. 5: fabbricato agricolo composto da varie porzioni, suddiviso in parte su più livelli (piano terreno e piano seminterrato) con accessi multipli dall'esterno tramite piazzale comune composto come segue: al piano seminterrato risultano presenti tre locali ad uso rimessa, un ufficio con bagno, ampio locale ad uso cantina agricola, magazzino, scala interna di collegamento con il piano soprastante; al piano terreno risultano presenti due locali ad uso rimessa attrezzi, tre locali ad uso magazzino, un bagno, una tettoia, una parata e alcuni locali accessori. Durante il sopralluogo emergeva che la copertura dei magazzini-autorimesse del piano seminterrato era costituita da lastra in fibro-cemento contenente amianto e per il quale il perito ha proposto, in detrazione dal valore di stima, il costo per la sua sostituzione integrale con analogo materiale ma senza la presenza di amianto. Il resede, precedentemente indicato quale punto c), è descritto come segue: Resede pertinenziale composto da strada privata che, dipartendosi dall'ingresso della proprietà oggetto di relazione peritale, raggiunge gli immobili già descritti; il resede risulta composto anche da piazzale di manovra dei mezzi agricoli, da un resede tra i fabbricati, con alcuni marciapiedi pedonali, presenza di capanno in lamiera. Da rilevare la presenza di un piccolo locale interrato relativo agli impianti per la piscina. Completa il compendio immobiliare un terreno agricolo, limitrofo all'edificio agri-turistico, avente una qualità uliveto e una superficie di mq. 14.759,00.

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

L'accesso alla proprietà immobiliare oggetto di relazione peritale è garantito dalla servitù di passo e transito per destinazione del padre di famiglia a carico dei fondi identificati al Catasto Terreni del Comune di Siena al foglio 36 particelle 315, 518, 512 e 516, come più ampiamente descritto nella perizia di stima e nella relazione integrativa dell'esperto.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari subalterni 3 - 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11, censite in categoria C/2 (il sub. 3) ed A/2 (gli altri sub.), non risultano attualmente conformi alle normative catastali. Premesso che la rappresentazione grafica risulta corretta, non è adeguata la categoria catastale; le unità immobiliari autorizzate ed utilizzate ad agri-turismo sono delle unità la cui destinazione catastale è strettamente legata all'attività ivi svolta; dette unità dovrebbero risultare in unità immobiliare con destinazione D/10. La loro esatta collocazione catastale (da A/2 a D/10) influisce sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della normativa vigente.

Il subalterno 5, già censito con la corretta categoria D/10, risulta conforme allo stato dei luoghi e non necessita di alcuna variazione catastale

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto riferito dall'esperto, dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena è emerso che una porzione del compendio immobiliare, già di proprietà di un'Azienda Agraria (il cui legale rappresentante era, tra gli altri, il dante causa degli attuali proprietari), è stata edificata in data anteriore al 1 settembre 1967 come documentato dal progetto di ristrutturazione dell'adiacente fabbricato. Successivamente il complesso immobiliare è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi: Licenza Edilizia n. 2740 del 22/11/1974 per "Sistemazione di un fabbricato in località Coste Alte"; l'intervento prevedeva un modesto ampliamento oltre ad alcuni lavori di manutenzione e sistemazione; dai documenti emerge che la destinazione dell'immobile, con tale consistenza, era "rurale"; Concessione Edilizia n. 3484 del 17/06/1975 per "Costruzione di una rimessa per attrezzi"; per l'approvazione del progetto il Comune di Siena imponeva la sottoscrizione di un vincolo di destinazione agricolo fino alla revoca da parte dello stesso comune che veniva sottoscritto con atto pubblico a rogito del notaio Bartalini Bigi del 30/04/1975 Rep. 22.039; Licenza Edilizia n. 4124 del 15/11/1975 per "Variante alla Licenza Edilizia n. 2740"; Licenza Edilizia n. 4619 del 01/09/1976 per "Costruzione di una rimessa ad uso agricolo in località Le Coste"; per l'approvazione del progetto il Comune di Siena imponeva la sottoscrizione di un vincolo di destinazione agricolo fino alla revoca da parte dello stesso comune che veniva sottoscritto con atto pubblico a rogito del notaio Bartalini Bigi del 06/09/1976 Rep. 23.297 registrato a Siena in data 13/09/1976 al vol. 916 n. 12668 e trascritto in data 16/09/1976 R.P.

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

2881; Licenza Edilizia n. 6401 del 18/12/1978 per "Variante alla Licenza Edilizia n. 4619/76" con la comunicazione di fine lavori del 09/03/1979; Concessione in Sanatoria n. 20692 del 25/10/1996 per "cambio di destinazione d'uso di annesso rurale in autorimesse e realizzazione di annessi rurali" con contestuale Abitabilità; Concessione in Sanatoria n. S/871 del 13/11/1998 ai sensi della L. 47/85 per "trasformazione in appartamento da destinare ad attività agrituristica di un preesistente annesso agricolo" posto al piano terreno del fabbricato originariamente oggetto di intervento edilizio con pratica 2740/1974 e 4124/1975 con contestuale rilascio dell'abitabilità. Per tale immobile è stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo in data 25/01/1999 rep. 13860 autenticato dal Notaio Mario Zanchi per il quale il proprietario si impegnava a mantenere la destinazione agricola per un periodo di 10 anni dalla dichiarazione di abitabilità; - Concessione in Sanatoria n. S/873 del 30/11/1998 ai sensi della L. 662/1996 per "trasformazione in locali abitativi ad uso agrituristico (monolocale) di preesistenti locali ad uso magazzino" con contestuale rilascio dell'Abitabilità su porzione di immobile precedentemente oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 pratica 20692. Per tale immobile è stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo in data 25/01/1999 rep. 13860 autenticato dal Notaio Mario Zanchi per il quale il proprietario si impegnava a mantenere la destinazione agricola per un periodo di 10 anni dalla dichiarazione di abitabilità; Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'ex art. 26 L. 47/85 (trasformata poi nella D.I.A. ai sensi dell'art. 2 L. 662/1996) presentata in data 02/02/1999 prot. 3802 per "Modifiche interne ad una unità immobiliare" posto al piano primo del fabbricato originariamente oggetto di intervento edilizio con pratica 2740/1974 e 4124/1975; Dichiarazione di Inizio Attività n. 24528 del 30/05/2000 prot. 24278 per "Modifiche ad un locale per uso agricolo" posto al piano terreno del fabbricato originariamente costruito con licenza edilizia 4619/1976 e successiva variante rilasciata 6401/1978; L'Azienda Agricola presentava un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale in data 17/07/2001 prot. 30059 (Pratica Edilizia 30921/SUAP) per l'esecuzione dei seguenti lavori: • Ampliamento di edificio esistente per la realizzazione di una nuova cantina e modifica rimessa attrezzi; • Ristrutturazione di parte dei fabbricati per attività agrituristica – ricucitura con gli altri fabbricati e recupero rimesse esistenti. Il Comune di Siena procedeva all'acquisizione dei seguenti pareri: • parere alla competente Amministrazione Provinciale – Servizio Attività agricole e forestali rilasciato in data 16/01/2002 prot. 2493 favorevole con prescrizioni (la parata non potrà superare i 15 mq.) • esame della Commissione Edilizia in data 01/08/2002 con il seguente parere: parere favorevole al PMAA facendo proprie le prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale, a condizione che in fase di presentazione degli elaborati per la richiesta della Concessione questi siano adeguati alla predetta prescrizione • delibera di approvazione della Giunta Comunale n. 515 del 25/09/2002. Il

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

richiedente procedeva alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo del 06/11/2002, autenticato dal Notaio Dott. Mario Zanchi. Per l'attuazione del P.M.A.A. sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi: - Richiesta di Concessione Edilizia presentata il 14/06/2002 (Pratica Edilizia 31170/2002) finalizzata ai lavori, preliminarmente approvati dal PMAA, per Ampliamento e ristrutturazione fabbricati ad uso agricolo e per il quale il progettista ne ha chiesto l'archiviazione con comunicazione del 16/12/2002 prot. 58021 motivata per aver assunto un nuovo iter procedurale - Dichiarazione di Inizio Attività del 08/11/2002 prot. 52729 per "Costruzione di una nuova cantina" (Pratica Edilizia 32160/2002) e successiva Dichiarazione di Inizio Attività per Variante finale del 07/11/2005 prot. 52326 (Pratica Edilizia 41482/2005) i cui lavori sono stati dichiarati parzialmente ultimati in data 08/11/2005 prot. 53213 del 10/11/2013 e contestualmente al deposito della variante finale; si specifica che all'interno della pratica edilizia è presente il parere NIP per l'attività agricola rilasciato in data 14/01/2003 prot. 180/02; - Relazione agrituristica n. 33932 del 04/06/2003 prot. 59425 per "ristrutturazione di alcuni fabbricati agricoli per attività agrituristica"; Dichiarazione di Inizio Attività del 30/10/2003 prot. 51048 (P.E. 35076/2003) per "ristrutturazione di alcuni fabbricati agricoli per attività agrituristica" e successiva variante finale depositata contestualmente alla comunicazione di fine lavori tramite DIA presentata in data 25/10/2007 prot. 53332 (P.E. 47571/2007); Dichiarazione di Inizio Attività del 04/12/2007 prot. 60143 (P.E. 47572/2007) per "Modifiche interne nell'azienda agricola in Strada delle Coste". Nulla osta per l'abbattimento di un pino marittimo richiesto con prot. 34069 del 25/05/2020 P.E. n. 1119/2020. Sulla base degli accertamenti svolti viene redatta una valutazione di regolarità per ciascun fabbricato facendo riferimento ai rispettivi dati catastali: Fabbricato F. 36 part. 385 sub. 6 – 7 – 8 – 9 – 10: il fabbricato costruito in epoca remota per essere poi oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '70 si può asserire che gli elaborati grafici depositati in allegato alle Pratiche Edilizie 2740/1974 e 4124/1975 non sono coerenti con lo stato dei luoghi; dal rilievo effettuato è emerso che il fabbricato risulta più alto di circa 60/80 cm. rispetto agli elaborati indicati. Nelle pratiche edilizie successive al Programma di Miglioramento la rappresentazione grafica plano – altimetrica dell'edificio in oggetto è stata rappresentata con maggior precisione rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici degli anni '70 seppur non proprio precisi rispetto all'attuale stato dei luoghi. La differenza riscontrata tra le misure plano – altimetriche dello stato attuale dei luoghi, svolto con tecnologia laser – scanner Leica, e quanto rappresentato dagli elaborati presenti nei progetti presentati dal Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, e quindi dal 2002 al 2007, risultano coerenti con le tolleranze costruttive ed esecutive introdotte dalla Legge salva – casa (L. 105/2024): la Legge 105/2024 ha modificato l'art. 9-bis del T.U. edilizia con l'introduzione del comma 1-bis che

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

recita come descritto di seguito: "*1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi*.". Alla luce di quanto sopra si ritiene che lo stato legittimo dei luoghi possa essere quello desunto dalla consistenza degli elaborati grafici contenuti nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale. La Legge 105/2024, oltre a modificare il regime dello stato legittimo, ha contestualmente allargato il perimetro delle tolleranze costruttive e delle tolleranze esecutive ex art. 34-bis DPR 380/01, differenziandone il regime secondo l'epoca di realizzazione delle opere con due scaglioni temporali: - Entro il 24/05/2024; Post 24/05/2024. Nel caso specifico, poiché gli interventi edilizi sono stati tutti realizzati precedentemente al 24/05/2024 (come già dimostrato in precedenza), si può determinare le tolleranze con l'allargamento normativo. In riferimento alla nuova normativa si indicano le seguenti tipologia di tolleranza: Tolleranze costruttive; Tolleranze esecutive semplificate per interventi entro il 24/05/2024; Tolleranze parametriche relative ai requisiti sanitari e distanze. Si procede in ordine per analizzare i vari casi di interesse. Tolleranze costruttive: La revisione delle tolleranze costruttive, cioè quelle relative agli scostamenti rispetto all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e ad ogni altro parametro progettuale misurabile, resta riferita alla singola unità immobiliare. La revisione è stata effettuata su diversi scaglioni, determinati secondo la superficie dell'unità immobiliare così indicato: 6%

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

con u.i. superficie utile inferiore a 60 mq.; 5% con u.i. superficie utile tra 60 e 100 mq.; 4% con u.i. superficie utile tra 100 e 300 mq.; 3% con u.i. superficie utile tra 300 e 500 mq.; 2% con u.i. superficie utile maggiore di 500 mq. Prima di procedere al calcolo della tolleranza occorrerà capire la corretta percentuale in base alla superficie utile dell'immobile, criterio specificato dalla stessa norma, da tale superficie dovrà essere esclusa la superficie accessoria come meglio comprensibile dal R.E.T. nazionale e su tale dato si individua il parametro di scaglione, dopodiché si procederà con il calcolo delle tolleranze sulle misure.

Tolleranze esecutive semplificate per interventi entro il 24/05/2024: La Legge 105/2024 ha ampliato anche il perimetro delle tolleranze esecutive, vale a dire le irregolarità di carattere qualitativo eseguite durante i lavori che non comportano violazioni della disciplina edilizia ed urbanistica e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile. Si parla di tolleranze esecutive, in generale, rispetto a quelle irregolarità che rispettano i seguenti requisiti in base: Eseguite durante i lavori di esecuzione di titoli abilitativi edilizi; Non comportanti violazione della disciplina urbanistica ed edilizia; Non pregiudicano l'agibilità dell'immobile. Le tolleranze esecutive, pertanto, possono essere così descritte nel dettaglio: Il minore dimensionamento dell'edificio, La mancata regolarizzazione di elementi architettonici non strutturali, Le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, La difforme ubicazione delle aperture interne, La difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, Gli errori progettuali corretti in cantiere, Gli errori materiale di rappresentazione progettuale delle opere.

Tolleranze parametriche relative ai requisiti sanitari e distanze: la novità delle "tolleranze parametriche" viene introdotta dalla L. 105/2024; si tratta di una forma di tolleranza ibrida, riguardante parametri misurabili, e quindi affine in questo alle tolleranze costruttive, ma calcolata non sulla base delle misure progettuali, ma sui parametri minimi imposti dalla normativa sulle distanze e sui requisiti igienico – sanitari. Sostanzialmente, con l'introduzione di un secondo periodo al comma 1-ter dell'art. 34-bis T.U.E. in sede di conversione del DL è stata estesa l'applicazione delle tolleranze edilizie del 2% alle distanze legali ed ai requisiti igienico – sanitari, primi fra tutti le altezze interne. La tolleranza parametrica, indipendentemente dalla superficie utile dell'U.I., è limitata al 2% anche a: Requisiti igienici e sanitari quali i requisiti igienici delle abitazioni di cui al D.M. 15/07/1975 come, a titolo esemplificativo: 270 cm per altezza minima vani abitabili, 240 cm per altezza vani accessori, Rapporto aero-illuminanti di 1 / 8, Distanze legali come, a titolo esemplificativo: 10 metri tra costruzioni, 5 metri dai confini come indicato dal R.E., 3 metri dai confini previsti dal Codice Civile. Dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato attuale sono emerse divergenze tutte riconducibili ai concetti di Tolleranza

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

sopra esposti come sotto indicato: Tolleranze costruttive entro il 2%, Errori di rappresentazione grafica negli elaborati grafici, Tolleranze parametriche entro il 2%.

Fabbricato F. 36 part. 385 sub. 5 (rimessa agricola e ufficio): trattasi di fabbricato agricolo costruito a più riprese, con vari titoli abilitativi. Per la porzione di fabbricato destinata ad uso rimessa agricola ed ufficio, posta al piano seminterrato, realizzata con licenza edilizia 4619/1976, successiva variante rilasciata 6401/1978 e successiva D.I.A. 24528/2000 non risulta coerenza tra le misure riportate nei titoli abilitativi e lo stato dei luoghi risultando eccedenti anche rispetto alle tolleranze descritte in precedenza. La presente porzione di unità immobiliare dovrà essere oggetto di ripristino. Durante il sopralluogo emergeva che la copertura dei magazzini-autorimesse del piano seminterrato era costituita da lastra in fibro-cemento contenente amianto e per il quale il perito ha proposto, in detrazione dal valore di stima, il costo per la sua sostituzione integrale con analogo materiale ma senza la presenza di amianto.

Fabbricato F. 36 part. 385 sub. 3 – 11 – 5 in parte (cantina agricola – porzione pre-esistente al Programma di miglioramento agricolo - ambientale): Trattasi di una porzione della cantina agricola, comprendente un'unità abitativa ai fini agrituristici; una parte risulta costruita antecedentemente al 1974 per poi essere ampliata nel tempo in base alla licenza edilizia 3484/1975 ed in parte in assenza di titolo abilitativo ma per le quali sono state richieste Concessione in Sanatoria n. 20692 del 25/10/1996 ai sensi della L. 47/85 e successiva Concessione in Sanatoria n. S/873 del 30/11/1998 ai sensi della L. 662/96. Successivamente la porzione immobiliare, dopo l'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale con delibera della Giunta Comunale n. 515 del 25/09/2002 (Pratica Edilizia 30921/SUAP), è stata oggetto di relazione agrituristica n. 33932 del 04/06/2003 prot. 59425 e di intervento edilizio eseguito con D.I.A. del 30/10/2003 prot. 51048 (P.E. 35076/2003) e successiva pratica edilizia con D.I.A. del 25/10/2007 prot. 53332 (P.E. 47571/2007) Sulla base dei rilievi effettuati, in riferimento ai titoli abilitativi sopra elencati si ritiene che le porzioni summenzionate siano considerabili conformi ai titoli al netto della tolleranza prevista per Legge e precedentemente descritta ad eccezione di una porzione ad uso magazzino agricolo all'interno del quale risultano eseguiti, in assenza di titolo abilitativo, alcuni divisori interni e lavori impiantistici per i quali si renderà necessario una idonea pratica di regolarizzazione o, in alternativa, di rimessa in pristino.

Fabbricato F. 36 part. 385 sub. 5 (cantina agricola – porzione costruita dopo l'approvazione del Programma di miglioramento agricolo - ambientale): Trattasi di una cantina con magazzino agricolo e locali accessori. La porzione di fabbricato, originariamente, risultava costruita in base alla licenza edilizia 3484/1975 e poi oggetto di intervento edilizio in assenza di titolo abilitativo

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

ma per il quale sono state ottenute la Concessione in Sanatoria n. 20692 del 25/10/1996 ai sensi della L. 47/85 e successiva Concessione in Sanatoria n. S/873 del 30/11/1998 ai sensi della L. 662/96; successivamente la porzione immobiliare, dopo l'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale con delibera della Giunta Comunale n. 515 del 25/09/2002 (Pratica Edilizia 30921/SUAP), è stata oggetto di interventi edilizi riferiti alla costruzione della cantina e relativi locali accessori tramite Dichiarazione di Inizio Attività del 08/11/2002 prot. 52729 per "Costruzione di una nuova cantina" (Pratica Edilizia 32160/2002) e successiva Dichiarazione di Inizio Attività per Variante finale del 07/11/2005 prot. 52326 (Pratica Edilizia 41482/2005) i cui lavori sono stati dichiarati parzialmente ultimati in data 08/11/2005 prot. 53213 del 10/11/2013 e contestualmente al deposito della variante finale; si specifica che all'interno della pratica edilizia è presente il parere NIP per l'attività agricola rilasciato in data 14/01/2003 prot. 180/02.

Sulla base dei rilievi effettuati, in riferimento ai titoli abilitativi summenzionati si ritiene che le porzioni sopra elencate siano considerabili conformi ai titoli al netto della tolleranza prevista per Legge e precedentemente descritta ad eccezione della realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, di un bagno nel locale magazzino al piano terreno per i quali si renderà necessario una idonea pratica di regolarizzazione o, in alternativa, di rimessa in pristino.

Secondo il Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Siena in data 22 Gennaio 2026, le aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Siena al Foglio n. 36 - Particelle 385, 69, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n. 36 - Particella n. 385

Intersezione particella su **Piano Operativo**

La particella ricade su:

(PAE8) Sistema delle colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero, art. 88 delle N.T.A. Edifici e resede censiti di matrice storica, art. 54 delle N.T.A. - Scheda n°664, denominazione Le Coste
(E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE8) Sistema delle colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero, art. 88 delle N.T.A. (E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

Foglio n. 36 - Particella n. 69

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

Intersezione particella su **Piano Operativo**

La particella ricade su:

(PAE8) Sistema delle colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 88 delle N.T.A. (E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE8) Sistema delle colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero, art. 88 delle N.T.A. Edifici e resede censiti di matrice storica, art. 54 delle N.T.A. - Scheda n°664, denominazione Le Coste (E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE8) Sistema delle colline sabbiose, Sottosistema di Paesaggio - Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero, art. 88 delle N.T.A. (E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE6) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di San Martino, con elementi della tessitura agraria da tutelare, art. 87 delle N.T.A. (E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE6) Sistema delle crete, Sottosistema di Paesaggio - Crete di San Martino, art. 87 delle N.T.A. (E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

(PAE12) Sistema dei rilievi calcarei, art. 89 delle N.T.A. (E) Zona Territoriale Omogenea E, art. 3 delle N.T.A.

Il tutto come descritto nella relazione di stima del 13.08.2026 e nella relazione integrativa del 28.01.2026 del Geom. Paolo Parrini, alle quale si fa espresso rinvio e le quali devono intendersi quali parte integrante del presente avviso di vendita.
Il compendio è occupato dal debitore esecutato.

al valore d'asta di Euro 1.040.000,00 (un milione quarantamila vigola zero zero)
offerta minima Euro 780.000,00 (settecentottantamila virgola zero zero)

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;

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

€ 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.

INDICA

la convocazione delle parti, dei proprio difensori e dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[1]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c**., sino alle **ore 23:59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*** **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore**

[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.

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

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[2].

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; se non specificato

[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;

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

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[3];

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

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

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

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

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

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

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…., 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, al seguente IBAN: **IT 67 X 01030 14200 000014741279** (conto intestato a TRIBUNALE DI SIENA RGE 85-2023 LOTTO UNICO**)** 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.

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

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.

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

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]

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

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 (non 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*

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

*mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015** (pari alla metà di quanto indicato nel D.M. n. 227 del 2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi) al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto nel medesimo termine, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

   Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), ovvero la mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, co. 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "*antiriciclaggio persona fisica*" o "*antiriciclaggio persona giuridica*" resi disponibili sul sito del Tribunale di Siena), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4 c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, co. 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- **ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c. e a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima,

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

delle fotografie, delle planimetrie e degli altri allegati indicati dal delegato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"**, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**

- **ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima, ivi incluse eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
  - a cura della società **I.G.ES. S.R.L.** sul sito internet https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/, certificato dal Ministero con P.D.G. 4.4.2019 e 30.10.2025 di modifica;
  - a cura della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21.7.2009; la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.it;
  - a cura della società **ASTALEGALE.NET S.P.A.** sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 e sui siti internet collegati (www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it); la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astalegale.net;
- **ai sensi dell'art. 490, co. 3 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
  - **a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.subito.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Facebook su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
  - **a cura della Astalegale.net S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.bakeca.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Instagram su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

- **a cura della società I.G.ES. S.R.L.**, di un annuncio di vendita sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.aste.it, www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso), nonché, per estratto, sulle testate La Repubblica - Ed. Firenze, Corriere di Arezzo e Corriere di Siena.

Il giudice ha autorizzato le società sopra indicate ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e in gratuità. È da intendersi altresì autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Il professionista delegato, inoltre:

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, co. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

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

AVVERTE

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

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

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza agli offerenti al numero di *help desk* 0577318111 o via mail all'indirizzo

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

assistenza@giustiziaivg.it.

Siena, 6 Ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Notaio Alessandra Romeo

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

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a