

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. MARTA DELL’UNTO
PROCEDURA ESECUTIVA N.92/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PER IL TRIBUNALE DI
SIENA IVG RECAPITI: 0577/318111

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

l’Avv./Dott. Avv. Roberta Masini, professionista delegato (referente della procedura) dal
Tribunale di Siena con ordinanza in data 25.05.2026

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in 53100 Siena (SI), via Dei Montanini n.132 e tramite il portale del
gestore www.aste telematiche.it – **il giorno 16 Settembre 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

Il bene oggetto di perizia è costituito da tre unità immobiliari poste al piano
terra in un medesimo edificio nel Comune di Siena in Via Celso Cittadini
dal n.c. 46 al n.c. 66.

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Siena
(1726):



- Magazzino s.n.c. Fg. 12, p.lla 493, sub 27, cat C/2, Classe 6, Consistenza 165 mq, dati superficie 150 mq, PT, Rendita euro 724,33;

- Magazzino n.c. 46-50-52 Fg. 12, p.lla 493, sub 28, cat C/2, Classe 3, Consistenza 796 mq, dati superficie 824 mq, PT, Rendita euro 2.178,83;

- Magazzino n.c. 62 Fg. 12, p.lla 493, sub 6, cat C/2, Classe 10, Consistenza 57 mq, dati superficie 67 mq, PT, Rendita euro 462,18.

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano far parte del Condominio di Via Celso Cittadini n° 38/62 in cui l'Amministratore Geom. Petrini Gianni con e-mail del 15/10/2025 ha segnalato che da parte della società esecutata non sussistevano debiti nei confronti del condominio ma a febbraio 2026 l'amministratore non ha risposto all'e-mail di aggiornamento della situazione inviata dal nominato perito.

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati nella periferia nord di Siena, nel quartiere residenziale dell'Acquacalda che si trova a circa due chilometri dal centro storico della città e dall'uscita della tangenziale nord Siena-Firenze. Sono costituiti da tre unità immobiliari poste al piano terra in un medesimo edificio a destinazione mista, commerciale e residenziale, situato in Via Celso Cittadini ai n.c. 46-50-52-58-62. Sono inseriti in una porzione del fabbricato al piano terra adibita ad attività commerciale.

Posto in una zona semi collinare, il fabbricato si trova lungo Via Celso Cittadini e le unità immobiliari in oggetto sono incluse nella porzione che si sviluppa al solo piano terra a prevalente destinazione commerciale. L'immobile è stato realizzato con struttura in c.a. e muratura, tamponamento esterno in bozze di mattoni e copertura a terrazza pedonale. Le aperture esterne dei locali sono caratterizzate da grandi infissi in alluminio e vetro, saracinesche scorrevoli in metallo e porte dei locali impianti in alluminio grigliate; le porte interne sono legno e alluminio. I locali delle unità immobiliari sono in parte controsoffittati e sul soffitto delle porzioni facenti parte del supermercato sono distribuiti gli impianti in dotazione dell'attività.

I pavimenti della porzione vendita, dei servizi per il personale e della zona a laboratorio sono in gres porcellanato antiscivolo come il resto dell'ambiente, controsoffittati, con pareti interne intonacate e tinteggiate. I locali dei servizi sono rivestiti in gres porcellanato. Nelle zone a magazzino di carico e scarico e nei locali di deposito i pavimenti sono in cls.

Le certificazioni degli impianti, ma non sono mai state fornite al nominato perito.

Magazzino (sub. 27)

Il magazzino situato all'estremità sinistra rispetto al prospetto principale, con accesso esterno sia dal portico d'ingresso n.c..64 che dall'area esterna di caric scarico merci, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30 maggio 2025, è stato rilevato che la sua distribuzione interna non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare e di conseguenza necessita di un aggiornamento planimetrico.

In questa porzione di forma irregolare piano terra, il magazzino è dotato di un piccolo soppalco in metallo e da una zona adibita ai servizi per il personale addetto allo svolgimento dell'attività commerciale costituiti da punto ristoro, uffici, spogliatoi e servizi igienico-sanitari.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei servizi sono rivestite di gres porcellanato; il pavimento del magazzino è in cls mentre quello degli altri locali in gres porcellanato. Sul soffitto del magazzino sono visibili canalizzazioni e tubazioni degli impianti tecnologici inerenti l'attività di vendita, la zona degli uffici, spogliatoi e servizi è controsoffittata in fibra minerale. Impianto elettrico con canalizzazioni per lo più esterne.

Consistenza

Magazzino sub. 27 - PT

DATI DI SUPERFICIE

MQ. 150,00

CONSISTENZA

MQ. 165,00

Magazzino (sub. 6)

Il magazzino situato nella parte centrale rispetto al prospetto principale, è un locale adibito a reparto ortofrutta, con accesso interno dal punto vendita ed esterno dal n.c. 62, con retrostante piccolo locale di deposito per prodotti e materiali per la pulizia.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 30 maggio 2025, veniva rilevato che la sua distribuzione interna non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare e di conseguenza necessita di un aggiornamento planimetrico per la corretta precisazione degli spazi, in quanto non sono presenti i servizi igienici e l'altezza di una porzione è inferiore a quella riportata nella planimetria.



In questo magazzino piano terra, la porzione collegata all'area di vendita è controsoffittata in fibra minerale, la zona retrostante di deposito ha il solaio 'al grezzo' a vista, con pavimento e rivestimento in gres porcellanato antiscivolo. Impianto elettrico è con canalizzazioni per lo più esterne.

Consistenza

Magazzino sub. 6 - PT

DATI DI SUPERFICIE

MQ. 57, 00

CONSISTENZA

MQ. 67,00

Magazzino (sub. 28)

Il magazzino situato all'estremità destra rispetto al prospetto principale, con accesso esterno dal piazzale comune n.c. 46-50-52-58, l'ambiente è costituito di fatto da porzione dell'area di vendita, da una parte adibita a reparto pescheria, gastronomia con celle frigo e deposito carni e locale impianti elettrici e cabina ENEL.

Il locale è controsoffittato in fibra minerale, con pavimento nell'area di vendita in gres porcellanato antiscivolo, dotato di impianti idrico, aspirazione, antincendio, climatizzazione caldo-freddo, locale cabina ENEL e locale cabina elettrica a servizio esclusivo dell'attività commerciale. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in gres porcellanato come il pavimento. Impianto elettrico e con canalizzazioni per lo più esterne.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 30 maggio 2025, veniva rilevato che la sua distribuzione interna presenta alcune difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare e di conseguenza necessita di un aggiornamento planimetrico per la corretta precisazione degli spazi. Mancano la precisazione del punto di consegna ENEL e la relativa cabina elettrica con accesso dal n.c. 46, ed i divisori interni di lavorazione delle materie prime (carne, pesce, verdura).

Consistenza

Magazzino sub. 28 - PT

DATI DI SUPERFICIE

MQ. 824,00

CONSISTENZA

MQ. 796,00

Superficie Commerciale Essendo la categoria catastale delle unità immobiliari interessate a magazzino il CTU ha ritenuto di calcolare il valore delle unità immobiliari utilizzando i mq risultanti dalle visure catastali.



Magazzino (sub. 27)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	COEFF.	TOT. PARZ.
MAGAZZINO	MQ. 165,00	100%	MQ. 165,00
TOT. SUP. COMM. MAGAZZINO			MQ. 165,00

Magazzino (sub. 6)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	COEFF.	TOT. PARZ.
MAGAZZINO	MQ. 57,00	100%	MQ. 57,00
TOT. SUP. COMM. MAGAZZINO			MQ. 57,00

Magazzino (sub. 28)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	COEFF.	TOT. PARZ.
MAGAZZINO	MQ. 796,00	100%	MQ. 796,00
TOT. SUP. COMM. MAGAZZINO			MQ. 796,00

Riferimenti catastali

Magazzino e locale di deposito (sub. 27) situato nel Comune di Siena (SI),
Via Celso Cittadini s.n.c., piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Siena (I726) come segue:

- Via Celso Cittadini s.n.c., Piano T, Foglio 12 Particella 493 Subalterno 27
Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 165,00 mq, rendita catastale euro
724,33, totale superficie 150,00 mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
12	493	Sub. 27	C/2	6	165 mq	724,33

Magazzino e locale di deposito (sub. 28) situato nel Comune di Siena (SI),
Via Celso Cittadini n.c. 46-50-52-58, piano T, censito al Catasto Fabbricati
del Comune di Siena (I726) come segue:

- Via Celso Cittadini n.c. 46-50-52-58, Piano T, Foglio 12 Particella 493
Subalterno 28 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 796,00 mq, rendita
catastale euro 2.178,83, totale superficie 824,00 mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
12	493	Sub. 28	C/2	3	796 mq	2.178,83

Magazzino e locale di deposito (sub. 6) situato nel Comune di Siena (SI),
Via Celso Cittadini s.n.c., piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Siena (I726) come segue:



- Via Celso Cittadini n.c. .62¹ Piano T, Foglio 12 Particella 493 Subalterno 6
Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 57,00 mq, rendita catastale euro
462,18, totale superficie 67,00 mq.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
12	493	Sub. 6	C/2	10	57 mq	462,18

VARIAZIONE CATASTALE

Risultano necessari aggiornamenti catastali per ogni singola unità immobiliare, in quanto queste presentano difformità e precisazioni che richiedono una variazione catastale per corretta distribuzione degli spazi interni.

A titolo indicativo si riportano i costi relativi ai necessari aggiornamenti catastali:

□ Magazzino Sub. 27: Costo per eseguire la denuncia di variazione catastale per corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, comprensiva di rilievo puntuale, inserimento con procedura docfa e spese – a corpo €. 2.000,00

□ Magazzino Sub. 28: Costo per eseguire la denuncia di variazione catastale per corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, comprensiva di rilievo puntuale, inserimento con procedura docfa e spese – a corpo €. 3.000,00

□ Magazzino Sub. 6: Costo per eseguire la denuncia di variazione catastale per corretta per corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, comprensiva di rilievo puntuale, inserimento con procedura docfa e spese - a corpo €. 2.000,00

□ Tot. Euro 2.000,00 + 3.000,00 + 2.000,00 = € 7.000,00 + iva al 22% = € 8.540,00 arrotondato ad euro 8.500,00

STRUMENTI URBANISTICI Il Consiglio Comunale di Siena con Delibera n. 216 del 25/11/2021 ha approvato Il Piano Operativo e la Variante di aggiornamento del Piano Strutturale ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e l'area su cui insistono i beni pignorati rientra nel "Tessuto Urbanizzato Compatto3 (UC3) – Zona omogenea B" (All.8), di cui si riporta la normativa delle N.T.A.:

PIANO OPERATIVO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 4712 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto-tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)

Interventi disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

Zone territoriali omogenee B

Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale
sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto-tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)

- [Art. 59 Aspetti generali dei tessuti](#)
- [Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato](#)
- [Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto \(UC\)](#) ■ [Art. 75 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 \(UC3\)](#)

Interventi

- [Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi](#)
- [Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente](#)
- [Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia](#)

disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

- [Art. 32 Disciplina di intervento di tipo 5 \(t5\)](#)

Zone territoriali omogenee

[Art. 3 Zone territoriali omogenee](#)

B

Art. 3 Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, le Zone territoriali omogenee sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. (1:2.000 e 1:10.000).

Art. 26 Disposizioni generali per gli interventi

1. Il P.O. regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo.

2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.

3. Per la gestione degli insediamenti esistenti le Tavole del P.O., in riferimento agli edifici ai complessi edilizi e agli spazi aperti, riportano i tipi di discipline d'intervento ammessi, in particolare:

- per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti, in relazione al riconoscimento del loro valore architettonico, storico e testimoniale, le Tavole del P.O. riportano, attraverso un perimetro e sigla numerica, il riferimento alle Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici, allegati alle presenti Norme per i quali si dovranno osservare le disposizioni del successivo art. 54;
- qualora, per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna sigla corrispondente ad un tipo di disciplina di intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Titolo VIII e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente;
- gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi e ai quali nelle tavole del P.O. non è attribuita alcuna disciplina di intervento, sono da considerare esistenti e sottoposti alla disciplina di intervento t4 solo nei casi in cui almeno sia stato completato l'involucro edilizio, come definito ai sensi dell'art.33 del DPGR 39/R; non sono da considerare tali gli edifici privi dei tamponamenti esterni, ancorché dotati di copertura;
- per edifici, manufatti e pertinenze in ambito urbano attraverso perimetrazione e sigla di colore nero si individua il tipo di disciplina di intervento attribuita.

4. Nel caso di edifici, manufatti e pertinenze destinati a spazi e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico- testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi di disciplina di intervento attribuiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle esigenze riferite alle attività svolte.

5. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O. individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:

■ **t1 - Disciplina di intervento di tipo 1:**

- edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 28;

■ **t2 - Disciplina di intervento di tipo 2:**

- edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore dallo stesso P.O. e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 29, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

■ **t3 - Disciplina di intervento di tipo 3:**

- edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale senese;
- edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;

la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 30;

■ **t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:**

- edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;
- edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;
- edifici e complessi edilizi sito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;
- edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;

La disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio o e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 31;

■ t5 - Disciplina di intervento di tipo 5:

- edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;
- edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 32;

■ t6 - Disciplina di intervento di tipo 6:

- edifici e complessi edilizi di formazione recente e quelli appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti;

per tali interventi, oltre ai limiti stabiliti dal successivo art.33, si dovranno comunque rispettare le discipline riferite ai sottosistemi o tessuti e le eventuali specifiche condizioni lì definite.

2. I sei tipi di disciplina d'intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme.

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.

3. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1 t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico- critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

Art. 32 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche, agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.

2. La disciplina di tipo 5 (t5) oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, nel rispetto delle altre disposizioni del presente Titolo III Interventi, consente:

a. gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge;

b. per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari, le addizioni volumetriche realizzate mediante ampliamento una tantum fino ad un massimo di 40 mq. di SE all'esterno della sagoma esistente, mentre per gli edifici bifamiliari e per quelli con SE complessiva inferiore a 350 mq. plurifamiliari, l'ampliamento una tantum fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Tali ampliamenti non sono consentiti per le unità abitative che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente; l'altezza massima (H max) degli ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente. Le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio o in sopraelevazione di porzioni più basse nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella dell'organismo edilizio esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati; in particolare, nel caso di edifici appartenenti al territorio rurale, l'appropriatezza e la compatibilità degli interventi di addizione volumetrica saranno valutate in Commissione comunale per il paesaggio tenendo conto della valenza del contesto paesaggistico di riferimento nel suo complesso, della prossimità a beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico e dell'intervisibilità da e verso beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico;

c. per le strutture turistico-ricettive esistenti, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto, cambi d'uso di edifici o manufatti presenti nel resede di riferimento se finalizzati all'ampliamento dei servizi ricettivi;

sono altresì consentiti gli interventi comportanti addizione volumetrica una tantum con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, da realizzarsi anche in tutto o in parte interrata o seminterrata e nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella dell'organismo edilizio esistente. Laddove l'edificio si trovi in condizioni di forte declivio, tale intervento può comportare anche il rimodellamento del suolo a valle, al fine di reperire nuovi spazi abitabili/agibili ai piani seminterrati, ferme restando le altezze (H max) esistenti a monte.

3. La disciplina di tipo 5 (t5), per gli edifici residenziali, consente limitati rialzamenti, fino ad un massimo di 0,40 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio fermo restando che, qualora tali rialzamenti comportino aumento di SE, concorrano agli ampliamenti di cui al precedente comma 2, lettera b.

Art. 38 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

4. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R.65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.

5. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni della legge regionale, non rilevano ai fini urbanistici ed edilizi nei limiti dimensionali qui prescritti:

a. barbecue o caminetti-strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi, semplicemente appoggiate al suolo, con ingombro massimo di 2 mq. e altezza massima al colmo di 2 ml. per resede di pertinenza;

b. gazebo-strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 16 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.; è ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;

c. pergolati-manufatti di arredo di spazi esterni con altezza al colmo non superiore a 2,70 ml. ed ingombro planimetrico di 20 mq.; è ammessa anche l'installazione su terrazzi ed attici; l'installazione di pergole ombreggianti per le auto in sosta è ammessa con le seguenti limitazioni:

nel caso di residenze per ciascuna unità immobiliare un pergolato con ingombro planimetrico a terra di 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq. nel caso di resede di pertinenza condominiale;

nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche nella misura di 15mq. per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

nel caso di attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura corrispondente alla dotazione minima richiesta per la sosta stanziale;

d. piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con ingombro massimo di 6 mq. per unità immobiliare e altezza utile di 2,20 ml.; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie di ingombro massima complessiva di 30 mq.

2. L'installazione dei manufatti elencati nel presente articolo non preclude la realizzazione di altri manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia aventi le caratteristiche richieste dalla legge ed è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

Art. 59 Aspetti generali dei tessuti

1. Il territorio urbanizzato è articolato nei seguenti sottosistemi funzionali, riprendendo quanto individuato dal Piano Strutturale:

- Centro storico (CS)
- Propaggini del centro storico (PR)
- Urbanizzato compatto (UC)
- Aree Miste (AM)
- Filamenti Urbani (FU).

2. I sottosistemi funzionali degli insediamenti sono stati articolati in tessuti insediativi, intesi come ambiti con caratteristiche omogenee prevalenti, quali il principio insediativo, la tipologia edilizia, la densità, la matrice e il valore storico ed architettonico, la caratterizzazione funzionale. La tavola del P.O. in scala 1:15.000 consente una lettura d'insieme dei tessuti insediativi. I medesimi sono individuati nelle Tavole di progetto a scala di maggior dettaglio mediante una sigla alfanumerica composta da due lettere che indicano l'appartenenza a uno dei sottosistemi e da un numero che individua le eventuali tipologie di tessuto di ciascun sottosistema.

3. Per ciascun sottosistema la disciplina del presente Titolo contiene:

- una breve descrizione delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie;
- le dimensioni medie, espresse in superficie edificata SE, delle unità immobiliari derivabili da frazionamento;
- eventuali altre prescrizioni o interventi ammessi in relazione allo specifico contesto;
- la possibilità o meno della monetizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione.

4. All'interno di ciascun tessuto, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono indicate:

- la disciplina di intervento prevalente attribuita al Tessuto, con riferimento alla Parte I, Titolo III delle presenti Norme; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto siano ammesse discipline di intervento diverse da quella indicata come prevalente, le stesse sono specificate con apposita sigla sulle Tavole di progetto del P.O.;
- le destinazioni d'uso ammissibili; qualora per un edificio o per una porzione di tessuto nelle Tavole di progetto del P.O. siano indicate specifiche destinazioni d'uso, queste sono da intendersi come ammesse in via esclusiva;
- le tipologie degli esercizi commerciali ammessi.

All'interno di ciascun tessuto sono sempre consentiti, oltre alle destinazioni d'uso ammesse negli articoli di riferimento, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui al precedente art. 15.

5. All'interno del sottosistema del centro storico sono state individuate "fabbriche e complessi" singolari (CS3), costituite da una serie di emergenze sia tipologiche che funzionali, perlopiù di valenza pubblica, che fanno eccezione ai tessuti dove si collocano. Tali fabbriche e complessi sono individuati nelle Tavole di progetto del P.O. con numerazione progressiva e disciplinati con normativa specifica al successivo art. 65.

Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati. Tali disposizioni si applicano anche per le porzioni di pertinenza che eventualmente si estendono in territorio rurale fino ad un massimo di 50 ml dal limite del territorio urbanizzato.

2. Gli interventi nei sottosistemi del Centro storico (CS) e delle Propaggini (PR) devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.

3. Oltre all'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 38 delle presenti Norme sono ammesse le pergole ombreggianti per la sosta delle auto (e non), dotate o meno di impianti solari termici e/o fotovoltaici in copertura libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, ma realizzate con membrature portanti (orizzontali e verticali) di dimensioni, consistenza e sistema di ancoraggio a terra tali da far assumere al manufatto caratteristiche di natura strutturale nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 90 mq.;
- nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 120 mq.;
- nel caso di edifici con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura del 30% di copertura delle dotazioni a parcheggio esistenti, se ubicate nei tessuti dell'Urbanizzato Compatto (UC) e Filamenti Urbani (FU), senza alcuna limitazione se ubicate nelle aree miste (AM).
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- la struttura non può essere tamponata;
- la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

Tali manufatti sono opere pertinenziali di rilevanza edilizia; nel caso siano di pertinenza di edifici con disciplina di intervento t4, t5 e t6, gli stessi non concorrono alla dimensione massima consentita per gli interventi pertinenziali di cui al precedente art. 31.

4. La realizzazione di piscine è consentita limitatamente ai sottosistemi funzionali dell'Urbanizzato compatto (UC) e dei Filamenti urbani (FU). La superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%. La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- la profondità massima non dovrà superare 1,80 ml.;

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

■ la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;

■ il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;

■ eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;

■ l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

5. È consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del P.O. sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto (UC)

1. Il sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) comprende quella che nel caso di Siena può essere definita la città contemporanea o la "città estema", ovvero i tessuti urbanistici che si sono costituiti, nel dopoguerra, intorno alla città storica e consolidata, nonché le principali parti che, a partire dagli anni '50, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione. In massima parte rappresentano le zone residenziali dove, in relazione alla cospicua presenza di abitanti, sono presenti attività commerciali e servizi con prevalenti caratteristiche di quartiere.

2. Nel sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.

3. Nel sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC) sono sempre consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, come definite al precedente art.15.

4. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.

Art. 75 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)

1. Sono ambiti a destinazione quasi esclusivamente residenziale - con eccezione dei piani terra in alcuni casi - con tipologie a media/alta densità - case a blocco o in linea - che, insieme al tessuto UC2, costituiscono gran parte dei quartieri recenti di Siena.

2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.

3. All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.

TITOLI AUTORIZZATIVI PRESSO L'ARCHIVIO DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIENA

Dalla presa visione dei documenti reperiti presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Siena, di seguito sono riportati i titoli autorizzativi e concessori di cui il compendio è stato oggetto (All. 18):

- Pratica Edilizia 11338/66 del 28/03/1966 prot. 27198 del 08/11/1965, "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione (case a schiera) in Località Torre Fiorentina – Lotto 39";
 - Inizio lavori del 23/05/1966;
 - Pratica Edilizia in Sanatoria 12200/67 del 26/05/1967 prot. 9520 del 11/05/1967, "Variante al progetto per costruzione di case a schiera in Località Torre Fiorentina Lotto 39 della lottizzazione della zona – Permesso 11338";
 - Pratica Edilizia in Sanatoria 12615/68 del 10/12/1968 prot. 31363 del 20/11/1968, "Variante alla licenza 12200/1966";
 - Fine Lavori del 20/04/1968 (con nota del sopralluogo del tecnico del comune)
 - Pratica Edilizia 13848/69 del 24/03/1969 prot. 17303 del 24/03/1969, "Progetto per una porta di accesso ad un fondo esistente in Via Celso Cittadini in Siena";
 - Pratica Edilizia 14225/69 del 10/07/1969 prot. 22343 del 10/07/1969, "Variante al progetto di apertura di una porta di accesso ad un fondo esistente in Via Celso Cittadini in Siena";
 - Pratica Edilizia 14351/69 del 14/10/1969 prot. 22343 del 01/09/1969, "Variante alla Licenza Edilizia n. 14225";
 - Pratica Edilizia 370/71 del 15/07/1971 prot. 13292 del 28/05/1971, "Progetto per la costruzione di un muretto di confine tra i lotti 39-40-41 posti in Siena Via Celso Cittadini Loc. Torre Fiorentina";
 - Pratica Edilizia 1423/1972 del 02/08/1972 prot. 21165 del 05/08/1972 "Costruzione di garage interrato su resede laterale adibito a strada di accesso al magazzino, in aderenza al fabbricato" in Via Celso Cittadini;
 - Pratica Edilizia 3296/75 del 24/03/1975 prot. 32929 del 09/10/1974, "Costruzione per la copertura di una corte adiacente ad un fabbricato posto in Via Celso Cittadini 62";
 - Pratica Edilizia 40-L del 12/03/1986 prot. 10348 del 12/03/1986, Sanatoria per opere interne, "Demolizione di un parapetto divisorio per mettere in comunicazione due locali commerciali";
 - Pratica Edilizia 41-L del 12/03/1986 prot. 10346 del 12/03/1986, Sanatoria per opere interne, "Costruzione di un parapetto per creare una sala macchinari – Demolizione di parapetti divisorii per ampliare il locale vendite";

• Pratica Edilizia 42-L dell'11/03/1986 prot. 906 del 14/03/1986, Sanatoria per opere interne, "Costruzione di parapetti per creare due piccoli w.c. in un locale uso magazzino";

• Pratica Edilizia 1545/1990 del 10/10/1990 prot. 35320 dell'11/10/1990, "Realizzazione di opere interne immobile in Via Celso Cittadini 62, ai sensi dell'art.26 L.64/85"; Art. 26 L.47/85 opere interne Prot. n° 35320 del 10/10/1990;

• P.E. n° 32715 per progetto di opere interne per installazione del nuovo box informazioni - DIA del 8/01/2003 con fine lavori del 06/03/2003;

• S.C.I.A. Pratica Edilizia 68959/2014 prot. 48368 del 21/08/2014, "Cambio di destinazione d'uso da magazzino a ufficio" in Via Celso Cittadini 62.

• Abitabilità ed agibilità dei locali (All. 19):

- Abitabilità (compresi alcuni locali nel seminterrato) n. 33 del 10/06/1968

- Agibilità (grande locale seminterrato per magazzino) n. 5 del 06/02/1969

- Agibilità (garage al n. 62) n. 4 del 12/01/1976

TITOLI AUTORIZZATIVI PRESSO L'UFFICIO SUAP DEL COMUNE DI SIENA

- Autorizzazione Amministrativa al Commercio n° 2169 del 15/11/1980 per 1.280 mq;

- Autorizzazione Amministrativa al Commercio n° 2276 del 18/11/1981 per mq 1.280;

DIFFORMITA' EDILIZIE

Il nominato Perito ha riscontrato alcune situazioni non corrispondenti agli atti autorizzativi depositati presso il competente ufficio comunale.

In particolare:

Unità immobiliare sub. 27: per allineare quanto presente nelle autorizzazioni urbanistiche e la realtà dei luoghi si necessita di presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Decreto "Salva casa" D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia – Legge n° 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024).

Successivamente all'approvazione della pratica di sanatoria dovrà essere effettuato aggiornamento della planimetria catastale e valutare il cambio di destinazione catastale da magazzino alla categoria negozio C/1 o D/8 supermercati.

Costi di ripristino dello stato legittimo edilizio:

Redazione di pratica edilizia di sanatoria - a corpo € 15.000,00

Unità immobiliare sub. 28: per allineare quanto presente nelle autorizzazioni urbanistiche e la realtà dei luoghi si necessita della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Decreto "Salva casa" D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia – Legge n° 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024).

Successivamente all'approvazione della pratica di sanatoria dovrà essere effettuato aggiornamento della planimetria catastale e valutare il cambio di destinazione catastale da magazzino alla categoria negozio C/1 o D/8 supermercati.

Costi di ripristino dello stato legittimo edilizio:

Redazione di pratica edilizia di sanatoria - a corpo € 20.000,00

Unità immobiliare sub. 6: per allineare quanto presente nelle autorizzazioni urbanistiche e la realtà dei luoghi si necessita la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Decreto "Salva casa" D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia – Legge n° 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024).

Successivamente all'approvazione della pratica di sanatoria dovrà essere effettuato aggiornamento della planimetria catastale e valutare il cambio di destinazione catastale da magazzino alla categoria negozio C/1 o D/8 supermercati.

Costi di ripristino dello stato legittimo edilizio:

Redazione di pratica edilizia di sanatoria - a corpo € 15.000,00

Totale costi per il ripristino dello stato legittimo:

Tot. Euro 15.000,00 + 20.000,00 + 15.000,00 + iva al 22% = € 61.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE

Dai sopralluoghi effettuati, è emerso che quanto ai magazzini in oggetto il compendio pignorato è condotto in locazione, in forza di contratto di locazione, con scadenza 9 novembre 2022, opponibile alla procedura fino alla prossima scadenza del 9 Novembre 2028.

Il canone annuo di locazione è stabilito in complessivi euro 135.000,00, da corrispondere in dodici rate mensili da versare su conto corrente, aggiornato dopo il secondo anno nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT.

Va sottolineato che il contratto di locazione riguarda le seguenti particelle catastali: sub. 27 (Magazzino), sub. 28 (Magazzino) sub. 6 (Magazzino).

Per quanto concerne una più approfondita descrizione del compendio pignorato si richiama integralmente la Relazione Tecnica dell'Esperto Estimatore, Dott. Geom. Claudio Calderai depositata in data 28.02.2026 nel Fascicolo della Procedura Esecutiva n. 92/2024 R.G.E.- Tribunale di Siena



al valore d'asta di Euro 780.000,00 (settecentoottantamila)

offerta minima Euro 585.000,00 (cinquecentoottantacinquemila)

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.

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 bollo²) 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 ***offerta^{pvp}.dgsia@giustiziacert.it***. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore**

² 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>.

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. 32/2015³.

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 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

³ 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;

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 cauzione⁴;
- 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 previste⁵;
- 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

⁴ Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

⁵ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

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 **n. 932121** acceso presso CHIANTIBANCA Credito Cooperativo intestato alla Procedura Esecutiva **“TRIBUNALE DI SIENA Procedura Esecutiva N.92/2024 R.G.E.”** al seguente **IBAN: IT03M0867314200000000932121** 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. Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto nel medesimo termine, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle

responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli “antiriciclaggio persona fisica” o “antiriciclaggio persona giuridica” resi disponibili sul sito del Tribunale di Siena), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall’art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest’ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

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

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

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

- **ai sensi dell’art. 490, co. 3 c.p.c.**, previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- **a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.subito.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio “Social Media Marketing” sul Social Media Facebook su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
- **a cura della Astalegale.net S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.bakeca.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio “Social Media Marketing” sul Social Media Instagram su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
- **a cura della società I.G.ES. S.R.L.**, di un annuncio di vendita sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.aste.it, www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso), nonché, per estratto, sulle testate La Repubblica - Ed. Firenze, Corriere di Arezzo e Corriere di Siena.

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



Il professionista delegato, inoltre:

RENDE NOTO

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, co. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;



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

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

AVVERTE

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

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

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza agli offerenti al numero di *help desk* 0586/20141 o via mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

Siena, 10.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberta Masini