

**Tribunale Ordinario di Siena**

Sezione Unica Civile

Il giudice Dott. Michele Moggi,
nella causa civile iscritta al n. 696/2020 R.G. promossa da

[REDACTED]
[REDACTED] (Avv. [REDACTED])

ATTORE/I

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Avv. [REDACTED])
[REDACTED] (Avv. [REDACTED])
[REDACTED] (Avv. [REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED] quale erede di [REDACTED] (Avv. [REDACTED])
[REDACTED]

CONVENUTO/I

a scioglimento della riserva di decisione assunta all'udienza del 17.6.2025, con
concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. (nel testo vigente anteriormente
alla c.d. riforma Cartabia);
letti atti e documenti di causa;
vista la sentenza di divisione emessa in pari data;
ritenuto che la causa debba proseguire per la vendita dall'asta dei beni oggetto di
divisione;

P.Q.M.

**dispone la rimessione della causa sul ruolo ai fini della vendita degli immobili
oggetto di divisione;**

visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità telematica **asincrona** del compendio oggetto di divisione, come descritto in sentenza, e meglio identificato nella relazione del consulente tecnico d'ufficio,

al valore d'asta di euro:

lotto unico: € 178.000,00;

ritenuto di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;

visti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.

NOMINA

quale **gestore della vendita telematica** per la presente procedura esecutiva la società:

- **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., che vi provvederà attraverso la piattaforma www.astetelematiche.it**

Il gestore nominato – non appena ricevuta la comunicazione del presente provvedimento- dovrà inviare al delegato l'accettazione e la dichiarazione di cui all'art. 10 n. 2 del D.M. 32/2015 sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da un suo procuratore. La indicata dichiarazione sarà portata a conoscenza del Giudice da parte del professionista delegato non appena in suo possesso con nota di deposito avente ad oggetto "*deposito di accettazione di incarico del gestore delle vendite telematiche e dichiarazione ex art. 10 n. 2 D.M. 32/2015*";

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista Avv. Edoardo Badalamenti.

che vi provvederà, quale referente della procedura, presso il proprio studio

ASSEGNA

al professionista nominato **termine di 24 mesi** dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno tre esperimenti di vendita;

ORDINA

alla cancelleria di comunicare via PEC, entro 5 giorni, al delegato ed alle parti del processo copia del presente provvedimento, non appena risulterà scaricato dalla cancelleria in via telematica;

al professionista delegato di comunicare secondo le modalità indicate nelle "linee guida per la gestione delle procedure esecutive immobiliari" copia del presente provvedimento al gestore della vendita telematica sopra designato e, entro una settimana dalla comunicazione dell'ordinanza di delega, a mezzo PEC all'istituto bancario prescelto per l'apertura del conto corrente intestato e vincolato alla procedura, al quale specificherà tutti i dati necessari per l'apertura¹;

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

- a) in favore del professionista delegato un acconto di **euro 1000,00** quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15;
- b) un fondo spese di **euro 1000,00** per il lotto posto in vendita (per il pagamento del gestore della vendita telematica e dei gestori della pubblicità legale e commerciale) da versarsi sul conto corrente della procedura; il versamento di ulteriori anticipi potrà essere disposto dal giudice su istanza del professionista delegato;
- c) **euro 500,00 per ciascun lotto posto in vendita**, somma che comprende il contributo necessario per la pubblicazione sul **portale delle vendite pubbliche** dell'avviso vendita di ciascun lotto (pari a € 100,00 ex art. 18bis d.p.r. n. 115/2002) per i cinque (5) tentativi di vendita previsti nella delega; anche detta somma deve essere versata sul conto corrente della procedura;

¹ Nella comunicazione all'istituto di credito si dovrà indicare: Tribunale di Siena, nome del Giudice Dott. Michele Moggi; numero di ruolo della divisione RG 696/2020, numero di lotti, dati delle parti; nome del delegato.

DISPONE

che le **parti** che intendano farsi parte diligente versino le somme sopra liquidate **entro trenta giorni** (termine decorrente dalla richiesta del delegato).

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

- 1) **al controllo della titolarità** in capo al/ai comproprietario/i esecutato/i e ai comproprietari dei diritti reali oggetto di divisione, sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti oggetto del presente giudizio di divisione e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;
- 2) **al controllo dello stato di diritto** in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;
- 3) **a formare subito dopo, e comunque entro 60 giorni dal conferimento dell'incarico, l'avviso di vendita** secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c., il modello predisposto dal giudice dell'esecuzione e presente sul sito del Tribunale di Siena (ex art. 173-*quater*, ultimo comma, c.p.c.) e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode, e pubblicandolo sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla ordinanza di delega se già in possesso dei fondi necessari; in mancanza di tale provvista, a sollecitare tempestivamente i comproprietari e, quindi, a procedere alla pubblicazione sul PVP almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, con l'avvertenza in caso di mancata pubblicazione dovrà rimettere gli atti a

questo giudice per i provvedimenti del caso;

- 4) **a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni** per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e **non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso** (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte, come da modello di avviso di vendita predisposto dal giudice dell'esecuzione;
- 5) **a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente**, ad ora fissa, la **convocazione** delle parti per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti; ai sensi dell'art. 20, co. 1 d.m. 32/2015 si dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti e dei loro avvocati;
- 6) a presentare immediatamente richiesta per l'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale disposte con questa ordinanza di delega;
- 7) alla ricezione, tramite il sistema telematico del gestore della vendita, delle buste contenenti le offerte;
- 8) all'apertura presso il proprio studio, delle buste depositate telematicamente dagli offerenti - onerati del relativo collegamento al portale del gestore - alla eventuale presenza delle parti, anche con modalità telematiche;
- 9) **all'esame delle offerte pervenute** e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) **a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte** non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 11) **alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile** secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla aggiudicazione o alla fissazione di una nuova vendita;
- 12) **ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata**, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente ovvero, in difetto di

offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta);

- 13) **a redigere il verbale delle operazioni di vendita** depositandone subito copia informatica nel fascicolo della divisione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed agli adempimenti pubblicitari; e contestualmente aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche;

- 14) **a provvedere alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non resisi aggiudicatari** dando immediata disposizione all'Istituto di credito per il riaccredito dei bonifici degli offerenti telematici sui conti correnti di provenienza, indipendentemente dall'IBAN indicato nell'offerta;

- 15) **a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione,** tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della divisione;

- 16) **a comunicare immediatamente all'aggiudicatario** gli estremi del conto della divisione ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

- 17) **a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione ovvero per l'omessa dichiarazione ex art. 585, co. 4 c.p.c. nel termine fissato,** per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., contestualmente fissando la nuova vendita;

- 18) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

- 19) **a predisporre la bozza del decreto di trasferimento** (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile) - previo svolgimento delle attività antiriciclaggio quale soggetto obbligato (verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma c.p.c. e adeguata verifica delle informazioni

prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n.231 fornitegli) – e a trasmetterla senza indugio a questo giudice – richiedendo contestualmente e con separata istanza la **fissazione dell'udienza di approvazione del progetto divisionale**; ove abbia ricevuto istanza dell'aggiudicatario avente ad oggetto la richiesta di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. la trasmetterà al custode, che la depositerà unitamente alla bozza dell'ordine di liberazione da emettere contestualmente al decreto di trasferimento.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 445/2000;
- l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;
- la documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo nel termine indicato nell'offerta;
- le visure ipocatastali aggiornate, da effettuarsi a cura del

professionista delegato;

- la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario ex art. 585, co. 4 c.p.c. contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007;

20) **ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione** (rammentando

che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 co. 3 c.p.c. "*il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata*"),

annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la

comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento, utilizzando la copia con attestazione di conformità;

21) **a trasmettere all'aggiudicatario** la nota di trascrizione del decreto di

trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto divisionale;

22) **a rapportarsi con lealtà e correttezza** nei confronti del custode giudiziario,

curando di esaminare le prescritte relazioni inviate al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

23) **a compiere, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ogni altro incombente,**

anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

24) **a depositare a mezzo p.c.t., al termine dell'esperimento, copia del verbale**

d'asta nel fascicolo della divisione;

25) **in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto al**

valore d'asta sopra stabilito **a fissare seduta stante la data della nuova vendita**, emettendo il relativo avviso e ribassando il valore d'asta del 20% e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

26) **a fissare immediatamente a verbale** un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte telematiche ed a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi "on line" sul sito del gestore;

27) a preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

28) ad effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;

29) **in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto** al valore d'asta già ribassato, a determinare un'ulteriore riduzione di valore del 20% rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; **procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto**; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 25%; **in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita senza incanto** al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, **a rimettere gli atti a questo giudice dell'esecuzione** unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita.

Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi tre esperimenti di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega; il

mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se è dovuto a causa imputabile al professionista, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

Il delegato provvederà, comunque, a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega **un rapporto riepilogativo iniziale** dell'attività svolta e a depositare, quindi, **rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale**; entro dieci giorni dall'approvazione del progetto divisionale provvederà quindi a depositare un **rapporto riepilogativo finale** delle attività svolte. Il professionista delegato relaziona tempestivamente al giudice ogni qualvolta lo stesso gli richieda informazioni sulle operazioni di vendita.

30) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione delle somme necessarie, utilizzando il modello presente sul sito, in tempo utile per l'adempimento;

31) **a richiedere all'atto della aggiudicazione di ogni lotto** ai creditori la loro nota di precisazione competenze e delle spese anticipate per il giudizio di divisione (compresi gli acconti agli ausiliari), assegnando a tal fine il termine di 60 giorni per l'incombente e quindi, a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice non appena depositata la bozza del progetto divisionale. Analogo onere spetta e agli altri eventuali ausiliari nominati nel presente procedimento di divisione;

32) nella presente sede divisionale, previa detrazione degli oneri che gravano sulla massa, la ripartizione deve essere operata solo tra i comproprietari del bene già pignorato in quota. Il delegato provvederà, pertanto a formare un progetto di divisione - funzionale allo scioglimento della comunione e alla liquidazione della quota del debitore osservando le indicazioni ricevute dal giudice, comunicandolo a mezzo pec alle parti 30 giorni prima

dell'udienza fissata per la sua approvazione depositandolo contestualmente in cancelleria in via telematica (unitamente alle comunicazioni di invio delle bozze, alle note relative alla trascrizione del decreto di trasferimento e alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ed all'estratto conto della divisione), anche tenendo conto degli onorari già liquidati dal giudice ai suoi ausiliari. Diversamente, al riparto tra i creditori della quota di spettanza del convivente esecutato ricavata dalla vendita si provvederà nella competente sede esecutiva.

33)a richiedere al giudice l'emissione del decreto di condanna ex artt. 587, co. 2 e 177 disp. att. c.p.c. in relazione agli aggiudicatari decaduti e, all'esito, ad attribuire il relativo credito a favore dei comproprietari secondo le rispettive quote ovvero secondo le indicazioni diverse specificamente impartite dal giudice.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, nel rispetto dei termini e delle direttive sopraindicati, la cui violazione comporterà – sentito l'interessato – la sua sostituzione previa revoca dell'incarico.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire, in caso di impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita – redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale Siena e completato dei dati mancanti- dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'
ASINCRONA**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE 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 comma 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@giustiziucert.it. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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>.

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 divisione;
- 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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; se non specificato dall'offerente ovvero sia stato indicato un termine superiore a centoventi giorni, il termine si intenderà quello di centoventi giorni;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il

versamento della cauzione³;

- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁴;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive

³ 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.

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

l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc...., 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, il cui IBAN sarà indicato dal delegato nell'avviso di vendita 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, l'offerta sarà esclusa.

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; 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.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici, come sopra disciplinata.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), salvo che non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, co. 3 c.p.c.; 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.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 1) 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 divisione 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;
- 2) 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 divisione, 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 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;

1. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo,**

l'aggiudicatario è tenuto anche 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.

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, 4° co. 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

1) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia **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 nell'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** ai sensi **dell'art. 490, co. 1 c.p.c., almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**

2) Ai sensi **dell'art. 490 comma 2 c.p.c.**, previa richiesta del professionista delegato, l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima, ivi incluse eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) dovrà essere pubblicata **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://arezzosienaaastagiudiziaria.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.

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l’ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all’inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all’art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all’art. 7 del DM 31.10.2006.

3) 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 autorizza le società sopra indicate ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione delle stesse **e in gratuità**.

È da intendersi 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 giudice dell'esecuzione

DISPONE

inoltre che, sotto il profilo operativo, il professionista delegato procederà come segue:

a) **caricherà la documentazione sul PVP** preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "*siti dei gestori autorizzati*" quello relativo alla società nominata nell'ordinanza e a selezionare **SEMPRE** per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, dall'elenco dei "*siti di pubblicità autorizzati*", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. **Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;**

c) indicherà di quali allegati all'elaborato peritale debba darsi pubblicazione sui siti internet (la documentazione dovrà essere la medesima presente anche sul PVP);

d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

e) comunicherà l'avviso di vendita, oltre che al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alla parte esecutata e alla parte debitrice qualora la procedura si svolga nelle forme di cui agli artt. 602 e ss. c.p.c., nonché ai comproprietari;

f) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c.;

g) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla società Astalegale.net S.p.A., alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla Società I.G.ES. S.r.l. lo svolgimento dei servizi previsti a cura di ogni singola società e a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute, nonché ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine.

Tali servizi potranno essere richiesti:

alla società **I.G.ES. S.R.L.** tramite richiesta all'indirizzo di posta elettronica (ordinaria) pubblicazioni@giustiziaivg.it e compilazione del modulo scaricabile dal portale giustiziaivg.it;

alla società **ASTALEGALE.NET** tramite modulo di richiesta online, accessibile dall'Area riservata" raggiungibile e attivabile dal portale www.astalegale.net oppure tramite l'invio di apposito modulo di richiesta, reperibile nella sezione "Servizi ai Professionisti > Pubblica un annuncio", all'indirizzo procedure.siena@astalegale.net;

alla società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata ai professionisti del sito www.astegiudiziarie.it.

Si precisa che la mancata tempestiva corresponsione del dovuto alle società che gestiscono i siti di pubblicità impedirà il compimento dei relativi

adempimenti e se ciò accadrà per due volte il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice per i provvedimenti di competenza.

h) **inserirà sul PVP**, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;

SI AVVISANO LE PARTI

che nel caso di mancata corresponsione delle somme a qualunque titolo stabilite dal giudice ai fini dello svolgimento delle operazioni di vendita da parte degli ausiliari (acconti, spese PVP, altre pubblicità ecc..) – ove comportante l'impossibilità di espletamento delle operazioni di vendita - sarà valutata dal giudice ai fini della verifica dell'interesse alla prosecuzione del giudizio di divisione e potrà comportare la chiusura in rito della stessa;

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 emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, co. 3 c.p.c., sarà emesso solo su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al giudice apposito ordine di liberazione, che attuerà decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;
- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

che in base a quanto disposto dall'art. 296 c.p.c., il giudice, su istanza di tutte le parti, può sospendere, per una sola volta, il processo fino a tre mesi;

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.

Si comunichi al delegato e al custode giudiziario.

Il giudice

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto _____ ;⁵

⁶Quota pari a .../..... del diritto di su sito
in Siena –piano.....int....., composto da camere,
..... per complessivi mq., oltre

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio
n.....part.....sub.....

Confina consalvo altri.....

Costruito in virtù di licenza edilizia n..... Certificato di agibilità
rilasciato in datan.....

Formalità pregiudizievoli.....

Stato di occupazione.....

⁵ Indicare il numero del lotto a cui si riferisce la descrizione ("U" in caso di lotto unico).

⁶ **La descrizione del lotto deve contenere le seguenti indicazioni:**

DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di
superficie, enfiteusi.

SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc....

SITO IN (comune, indirizzo).....piano.....int.....

COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in
metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle
eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].

DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI:.....

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in
particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc...

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione
dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di
pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore
ovvero dai comproprietari non esecutati; occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la
data di scadenza)

La trascrizione della domanda del presente giudizio di divisione non verrà cancellata risultando funzionale alla continuità delle trascrizioni in favore dell'acquirente del bene.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Si comunichi alle parti ed al professionista delegato alla vendita Avv. Edoardo Badalamenti, con studio in Siena, Via del Giglio n. 14 (tel. 057744305; fax: 0577289472; e-mail: e.badalamenti@legalisiena.it ; pec: edoardobadalamenti@pec.ordineavvocatisiena.it).

Siena, 20 marzo 2026

Il giudice
Dott. Michele Moggi