



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub* n. 86/2022, la sottoscritta Notaio Dott.ssa Alessandra Romeo, con studio in Poggibonsi, Via Salceto n. 87, codice fiscale RMO LSN 76P69 I726G, telefono 0577 980470, posta elettronica aromeo@notariato.it, posta elettronica certificata alessandra.romeo@postacertificata.notariato.it, delegata ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata in data 14.03.2024 e comunicata in pari data;

avvisa

che il giorno **25 Febbraio 2025, ad ore 15:30**, presso l'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, procederà alla

vendita senza incanto

con modalità sincrona mista, mediante delibazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti e/o collegati telematicamente, delle seguenti porzioni immobiliari:

Lotto tre: diritto di piena proprietà su quattro porzioni immobiliari ad uso commerciale ubicate in Siena, Via Paolo Frajese nn. 23/25/75/77, tutte dotate di autonomi dati di identificazione catastale e tutte tra loro comunicanti, poste al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica. Al loro interno viene attualmente svolta una specifica attività, in funzione della quale sono state realizzate delle modifiche interne alla originaria suddivisione degli spazi interni, che hanno portato alla realizzazione di ampi locali, spogliatoi, servizi igienici e accessori. L'ingresso principale ai locali, sprovvisto di numero civico, è posto in prossimità dell'angolo nord dell'unità immobiliare come in appresso attualmente identificata con il subalterno 467, direttamente da Via Paolo Frajese: sono presenti anche altri ingressi alle varie unità immobiliari, tutti quanti raggiungibili tramite



un porticato (subalterno 271), adiacente al limite esterno delle varie porzioni ed anch'esso direttamente accessibile da Via Paolo Frajese, catastalmente censito come "bene comune non censibile". Detti ulteriori ingressi sono così "numerati": ingresso al subalterno 467: civico 77; ingresso al subalterno 411: civico 75; ingresso al subalterno 410: civico 25; ingresso al subalterno 409: civico 23.

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646:

1. - subalterno 409, categoria C/1, classe 10, consistenza 140 mq, superficie catastale 143 mq, rendita € 9.742,88;
2. - subalterno 410, categoria C/1, classe 5, consistenza 75 mq, superficie catastale 78 mq, rendita € 2.444,13;
3. - subalterno 411, categoria C/1, classe 8, consistenza 143 mq, superficie catastale 151 mq, rendita € 7.341,02;
4. - subalterno 467, categoria C/1, classe 7, consistenza 180 mq, superficie catastale 185 mq, rendita € 7.938,98.

Completano la consistenza del presente lotto n. 33 posti auto coperti, posti al piano interrato del fabbricato, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al:

1. foglio 65, particella 646, subalterno 367, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
2. foglio 65, particella 646, subalterno 368, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
3. foglio 65, particella 646, subalterno 369, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 32,85;
4. foglio 65, particella 646, subalterno 370, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
5. foglio 65, particella 646, subalterno 371, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
6. foglio 65, particella 646, subalterno 372, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;



7. foglio 65, particella 646, subalterno 373, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
8. foglio 65, particella 646, subalterno 374, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
9. foglio 65, particella 646, subalterno 375, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita € 27,37;
10. foglio 65, particella 646, subalterno 376, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
11. foglio 65, particella 646, subalterno 377, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
12. foglio 65, particella 646, subalterno 378, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 38,32;
13. foglio 65, particella 646, subalterno 388, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
14. foglio 65, particella 646, subalterno 389, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 32,85;
15. foglio 65, particella 646, subalterno 390, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
16. foglio 65, particella 646, subalterno 391, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
17. foglio 65, particella 646, subalterno 392, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
18. foglio 65, particella 646, subalterno 393, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
19. foglio 65, particella 646, subalterno 394, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
20. foglio 65, particella 646, subalterno 395, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
21. foglio 65, particella 646, subalterno 396, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq,



- superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
22. foglio 65, particella 646, subalterno 397, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 32,85;
 23. foglio 65, particella 646, subalterno 398, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
 24. foglio 65, particella 646, subalterno 399, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
 25. foglio 65, particella 646, subalterno 400, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
 26. foglio 65, particella 646, subalterno 401, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
 27. foglio 65, particella 646, subalterno 402, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 30,11;
 28. foglio 65, particella 646, subalterno 403, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
 29. foglio 65, particella 646, subalterno 404, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
 30. foglio 65, particella 646, subalterno 405, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita € 27,37;
 31. foglio 65, particella 646, subalterno 406, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
 32. foglio 65, particella 646, subalterno 407, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
 33. foglio 65, particella 646, subalterno 408, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 30,11.

Tutti i suddetti posti auto coperti, posti al piano interrato del fabbricato, sono gravati da servitù di uso pubblico a favore del Comune di Siena costituita con atto a rogito del Notaio Stefano Cambiaggi di Siena stipulato in data 29.10.2015 (rep. 25020/12812), e trascritto in



data 12.11.2015 al n. 6110 del registro particolare.

La superficie commerciale complessiva dei locali commerciali è pari a mq. 573,7, di cui locali principali mq. 419,5, servizi igienici e spogliatoi mq. 72,1, locali accessori mq. 82,1.

Come indicato nella perizia di stima, gli immobili compresi nel presente lotto detengono quote di proprietà indivise su alcuni beni comuni. Più precisamente:

- Catasto Fabbricati del Comune di Siena foglio 65, particella 646, subalterno 271 (porticato ed area scoperta), bene comune non censibile ai subalterni 409 – 410 – 411 - 466 – 467;

- Catasto Fabbricati del Comune di Siena foglio 65, particella 646, subalterno 328 (rampa) bene comune non censibile ai subalterni 409 – 410 – 411 - 466 – 467 – 367 – 368 – 369 – 370 – 371 – 372 – 373 – 374 – 375 – 376 – 377 – 378 – 379 – 380 – 381 – 382 – 383 – 384 – 385 – 386 – 387 – 388 – 389 – 390 – 391 – 392 – 393 – 394 – 395 – 396 – 397 – 398 – 399 – 400 – 401 – 402 – 403 – 404 – 405 – 406 – 407 – 408. Come evidenziato in perizia, nell'elenco subalterni attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate, all'interno del campo nel quale sono indicati i subalterni che hanno diritti sul bene comune in oggetto, non sono stati riportati i subalterni 409, 410, 411, 466 e 467. Diversamente, nello stesso campo dell'elenco subalterni di cui al protocollo SI0041356 del 06.05.2010, quest'ultimo in atti alla data di stipula dell'atto di provenienza, furono indicati tutti i subalterni dai quali derivano tutti i subalterni attuali (ex subb. 3, 4, 5, 6, 7 e 274).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico si segnala che gli immobili sono porzioni di un fabbricato, a sua volta facente parte di un più ampio compendio immobiliare la cui realizzazione ebbe inizio nei primi anni 2000 (lottizzazione dell'area posta in loc. Colonna San Marco).

Titoli abilitativi sulla scorta dei quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione:

Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004, sulla scorta della quale ebbe inizio la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero compendio; Proroga di cui alla pratica edilizia n. 46904 del 02.10.2007: a seguito del rilascio, il termine entro il quale si



sarebbe dovuta concludere la realizzazione delle opere di urbanizzazione venne prorogato al giorno 20.09.2008; Proroga di cui alla pratica edilizia n. 49948 del 02.10.2008: trattasi di una seconda proroga, sulla scorta della quale il termine per la conclusione delle opere di urbanizzazione venne ulteriormente prorogato di 6 (sei) mesi, ovvero venne prorogato al giorno 20.03.2009; Permesso di Costruire n. 49949 del 03.03.2009: trattasi di una variante in corso d'opera definita, nella relazione tecnica costituente parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo come (cit.) "variante di dettaglio delle opere di urbanizzazione primaria e della sistemazione viaria"; Permesso di Costruire n. 51266 del 25.03.2009: detto titolo abilitativo costituisce, di fatto, un rinnovo della C.E. 29604/2004, reso necessario in considerazione del fatto che entro il termine ultimo stabilito dalle precedenti proroghe e varianti - fissato per il giorno 20.03.2009 - non sarebbe stato possibile ultimare le opere di urbanizzazione. In data 06.10.2010, venne depositata la comunicazione di Fine Lavori (quest'ultima poi protocollata in data 10.08.2010 al n. 43223) nella quale venne dichiarato che le opere di urbanizzazione furono ultimate in data 20.03.2010; Permesso di Costruire in sanatoria n. 58086/SUAP del 26.08.2015: con la sanatoria, rilasciata nell'anno 2015, vennero regolarizzate alcune difformità afferenti le aree esterne, quali modifiche apportate ad alcune parti delle pavimentazioni, realizzazione di alcuni madonnini, spostamenti di pali dell'illuminazione e modifiche di aiuole e muretti.

Titoli abilitativi sulla scorta dei quali sono stati realizzati gli immobili facenti parte del "comparto 1" (immobili aventi destinazione commerciale):

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 04.02.2005, sulla scorta della quale ebbe inizio la realizzazione del fabbricato del quale sono parte gli immobili oggetto del presente lotto. Secondo la documentazione in atti, i lavori per la costruzione dell'immobile ebbero inizio in data 19.09.2005 (cfr. comunicazione depositata in data 22.09.2005, prot. 44677).
- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 48825/SUAP depositata in data 23.11.2007 (prot. 58160): trattasi di una prima variante in corso d'opera .



- Permesso di Costruire in sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010: con la sanatoria, vennero regolarizzate alcune difformità afferenti la costruzione, tra le quali la variazione di circa 50 centimetri della quota di imposta del fabbricato.

In data 03.08.2010, poi protocollata in data 05.08.2010 al n. 42686, venne depositata la Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità riguardante i beni immobili oggetto di esecuzione, all'epoca così catastalmente censiti: Catasto Fabbricati del Comune di Siena foglio 65, particella 646 , subalterni 409, 410, 411, 412, 413, dal sub. 367 al sub. 408 (compresi).

In epoca più recente, le porzioni oggetto di esecuzione sono state oggetto di ulteriori modifiche realizzate sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 56076/SUAP depositata in data 20.09.2010 (prot. 49587) sulla scorta della quale venne modificata la suddivisione degli spazi interni della porzione in precedenza censita come subalterno 412;

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 56244/SUAP depositata in data 07.10.2010 (prot. 52493) sulla scorta della quale vennero modificati gli infissi esterni;

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 56874/SUAP depositata in data 16.12.2010 (prot. 64241) sulla scorta della quale vennero realizzate delle modifiche interne alla porzione censita come subalterno 411;

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 57270/SUAP depositata in data 07.02.2011 (prot. 6030) sulla scorta della quale vennero installate sul solaio di copertura delle c.d. "unità esterne" per il condizionamento e vennero modificati i preesistenti camini;

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 57601/SUAP depositata in data 09.03.2011 (prot. 10884) sulla scorta della quale – previo ottenimento della prodromica e necessaria Autorizzazione Paesaggistica - vennero modificate delle aperture esterne, rendendole apribili;



- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 58026/SUAP depositata in data 28.04.2011 (prot. 20703) sulla scorta della quale una delle preesistenti unità immobiliari doveva essere suddivisa in due porzioni;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 59182/SUAP depositata in data 14.09.2011 (prot. 42790) sulla scorta della quale vennero apportate delle modifiche interne a due porzioni immobiliari adiacenti;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 1846 depositata in data 25.07.2017 (prot. 55896) sulla scorta della quale vennero apportate delle modifiche interne a più unità immobiliari tra loro contigue/adiacenti;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui alla pratica edilizia n. 1125 depositata in data 06.05.2019 (prot. 35112) sulla scorta della quale una porzione immobiliare venne messa in comunicazione con quelle adiacenti;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui alla pratica edilizia n. 2643 depositata in data 19.11.2020 (prot. 84710) sulla scorta della quale vennero realizzate delle modifiche interne

Secondo quanto indicato nella perizia di stima, sussistono difformità, di seguito evidenziate.

Le porzioni immobiliari costituenti il presente lotto sono state interessate da diverse pratiche edilizie, talune delle quali “superate” da quelle che successivamente hanno avuto per oggetto le medesime porzioni.

A) La D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. 56244/SUAP depositata in data 07.10.2010 (prot. 52493), venne inoltrata per apportare delle modifiche alla originaria configurazione degli infissi esterni: detta pratica riguardò, di fatto, tutte le unità immobiliari costituenti il presente lotto, e all’interno della stessa vennero previste delle modifiche da apportare alle vetrate costituenti il limite esterno delle stesse (unità immobiliari). A seguito dei



sopralluoghi e degli accertamenti effettuati dal CTU sono emerse delle difformità che vengono di seguito elencate, così come indicate in perizia.

PROSPETTO SUD-EST (sul quale sono gli ingressi di cui ai civici 75 e 77): La parte superiore delle singole specchiature, secondo quanto desumibile dagli elaborati progettuali, doveva essere suddivisa in due parti: una costituita dai sopra- luce soprastanti porte e vetrate (che dovevano essere apribili, del tipo "a wasistas"), la seconda - immediatamente superiore al sopra- luce e non apribile - fino al solaio. Nella realtà dei luoghi, il sopra- luce è unico, privo di ulteriori partizioni, ed arriva fino all'intradosso del solaio. Sempre secondo quanto desumibile dai medesimi elaborati, tutti i sopra- luce dovevano essere apribili, ma nella realtà dei luoghi lo sono solamente alcuni. Assumendo come riferimento il limite destro del prospetto, la terza vetrata doveva essere priva di aperture, ma nella realtà è presente una ulteriore porta, sprovvista di numero civico, ricavata all'interno della preesistente specchiatura.

PROSPETTO SUD-OVEST (sul quale è l'ingresso di cui al civico 25): Analogamente a quanto riscontrato sul prospetto precedente, ed a differenza di quanto rappresentato sugli elaborati progettuali, i sopra- luce posti al di sopra delle singole vetrate sono privi di partizioni, e nessuno è apribile. Ciò, ad eccezione delle due porte sulla sinistra del prospetto: i sopra- luce sono suddivisi orizzontalmente in due partizioni, ma nessuna delle due è apribile. In conseguenza di ciò, anche le due porte sono leggermente più basse rispetto a quella posta sulla destra del prospetto.

PROSPETTO NORD-OVEST (sul quale è l'ingresso di cui al civico 23): Anche i sopra- luce di questo prospetto sono privi di partizioni, e nessuno è apribile. La porta di ingresso presenta caratteristiche analoghe a quelle posizionate sulla parte sinistra del prospetto sud-ovest, ovvero al di sopra della stessa sono presenti due partizioni non apribili.



PROSPETTO NORD-EST (sul quale è l'ingresso principale del sub.467, sprovvisto di numero civico): I due sopraluce soprastanti la porta di ingresso al subalterno e l'adiacente vetrata sono privi di partizioni (sia orizzontali che verticali) e non sono apribili.

Secondo quanto indicato dall'esperto, le modifiche di cui sopra apportate agli infissi potrebbero non necessitare di essere regolarizzate sotto il profilo paesaggistico. Qualora invece dovesse rendersi necessario, occorrerà procedere con pratica tesa ad ottenere il preventivo rilascio di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (cfr. commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42). Dal punto di vista edilizio le difformità riscontrate sugli infissi esterni necessitano di essere sanate. La sanatoria potrebbe essere ottenuta per mezzo di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 136, comma 6, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., ma solo a condizione che le modifiche apportate alle aperture siano considerate come modifiche degli infissi e non come delle modifiche di prospetto. Diversamente, qualora dette modifiche venissero invece considerate come "modifiche ai prospetti", per legittimarle sotto il profilo edilizio si renderà necessario predisporre una pratica tesa ad ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della stessa Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.

B) La D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. 57270/SUAP depositata in data 07.02.2011 (prot. 6030), venne depositata per posizionare sulla copertura del fabbricato alcune unità esterne per il condizionamento a servizio dei locali sottostanti. Nella realtà dei luoghi, sono presenti un numero differente di unità esterne, ubicate in posizioni diverse rispetto a quelle indicate sugli elaborati progettuali: è stata altresì riscontrata la presenza di una caldaia, della quale non vi è traccia sui medesimi elaborati.

Avuto riguardo al riferimento normativo (lettera A.5 dell'allegato A del vigente D.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31) che esclude espressamente le unità esterne di condizionamento e le caldaie dall'obbligo della autorizzazione paesaggistica, a condizione però che le stesse siano posizionate in zone non visibili, secondo quanto indicato in perizia l'attuale ubicazione delle dotazioni impiantistiche fa sì che le stesse siano scarsamente visibili e per



tale ragione le stesse potrebbero non necessitare di essere regolarizzate sotto il profilo paesaggistico. In alternativa, occorrerà depositare una apposita pratica edilizia tesa ad ottenere il rilascio di un prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, per regolarizzare le difformità sotto il profilo paesaggistico. Ad avviso del CTU, sotto il profilo edilizio dette difformità non necessitano di essere regolarizzate, in considerazione del fatto che l'attuale articolo 137, comma c, lettera 1, della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., annovera l'installazione di impianti tecnologici come quelli in esame tra gli interventi privi di rilevanza edilizia.

C) In data 14.09.2011 venne depositata presso il Comune di Siena (prot. 42790) la S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia n. 59182/SUAP, sulla scorta della quale furono realizzate delle modifiche interne alle porzioni all'epoca censite con i subalterni 412 e 413. A seguito dei lavori una porzione dell'ex subalterno 413 è andata a far parte dell'ex subalterno 412. La medesima porzione è stata poi oggetto di una radicale trasformazione realizzata sulla scorta della pratica descritta alla successiva lettera D.

D) S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia n. 1846 depositata in data 25.07.2017 (prot. 55896). Trattasi di una pratica edilizia che ha riguardato gli attuali subalterni 410, 411, e 467 della particella 646, sulla scorta della quale furono realizzate tutta una serie di opere funzionali all'attività attualmente svolta al loro interno. Lo stato attuale dei luoghi presenta comunque delle difformità. In corrispondenza dell'accesso principale al subalterno 467 venne previsto uno spazio, sugli elaborati progettuali denominato come "ingresso", separato dall'adiacente disimpegno. Una parte di detta separazione doveva essere costituita da una "lama" di muro avente una lunghezza di circa 50/60 cm. che però, nella realtà, non esiste. Uno dei due pilastri presenti all'interno della più piccola delle due sale principali (anch'essa parte del subalterno 467) è leggermente più largo dell'altro. Il ripostiglio posto in corrispondenza dell'angolo ovest del subalterno 411 è leggermente più grande rispetto a quanto desumibile dagli elaborati progettuali. Le difformità interne possono essere regolarizzate per mezzo di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 136, comma 6, della Legge



Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., Inoltre, quella che, sempre secondo gli elaborati progettuali, doveva essere la più grande delle due sale (anch'essa facente parte dell'attuale subalterno 411) è stata suddivisa in due parti. Tale difformità non è sanabile, e la suddivisione attualmente presente dovrà essere rimossa. Vi sono poi delle differenze riscontrate tra le dimensioni delle aperture esterne riportate sugli elaborati e quelle reali: relativamente a tali discordanze, si richiama quanto evidenziato alla precedente lettera A.

E) Sulla scorta della C.I.L.A. di cui alla pratica edilizia n. 1125 depositata in data 06.05.2019 (prot. 35112) venne realizzata un'apertura per mezzo della quale furono messi in comunicazione diretta gli attuali subalterni 409 e 410, oltre ad controsoffitto all'interno di un locale dello stesso sub. 409. Non risultano difformità.

F) Con la successiva C.I.L.A. di cui alla pratica edilizia n. 2643 depositata in data 19.11.2020 (prot. 84710) furono realizzate delle modifiche alla suddivisione interna degli spazi. La realtà dei luoghi è sostanzialmente coerente con quanto graficamente desumibile dagli elaborati grafici progettuali.

Ulteriori considerazioni di natura urbanistica riguardanti gli immobili con destinazione d'uso commerciale.

La perizia di stima evidenzia, in riferimento al vigente strumento urbanistico del Comune di Siena (Piano Operativo), che l'immobile del quale fanno parte le porzioni oggetto del presente lotto ricade all'intero di una zona denominata come Aree Miste 1 – AM1, e che in ragione di ciò le destinazioni d'uso urbanistiche attualmente ammesse all'interno di tale zona sono le seguenti: artigianale di servizio – sotto-categoria b3; commerciale al dettaglio – sotto-categoria c1; direzionale e di servizio, ad eccezione della sottocategoria e4. Dette precisazioni rilevano in ragione del fatto che non tutte le attività, spesso e nella maggior parte dei casi tutte genericamente definite come “commerciali”, potrebbero essere svolte all'interno degli immobili oggetto della procedura, nonostante gli stessi abbiano tale destinazione urbanistica. Non solo: in ragione della natura e delle caratteristiche di ogni specifica attività, potrebbe rendersi necessario ottenere il preventivo cambio di destinazione d'uso per formalizzare un passaggio tra le categorie funzionali definite



dall'attuale strumento urbanistico, che in ogni caso non potranno essere differenti da quelle ammesse nel fabbricato in esame dal vigente Piano Operativo. Allo stesso tempo, sempre in ragione della natura e delle caratteristiche di ogni specifica attività, potrebbero rendersi necessari degli ulteriori adeguamenti da apportare alle singole porzioni in aggiunta a quelli precedentemente descritti, correlati e riconducibili a normative vigenti altrettanto specifiche.

In merito all'appartenenza degli immobili ad un condominio formalmente costituito, si richiama integralmente quanto indicato nella perizia di stima, con particolare riferimento a quanto ivi indicato circa l'eventuale appartenenza a più condomini e/o a "supercondominio".

Si rappresenta inoltre che le seguenti formalità pregiudizievoli non saranno oggetto di cancellazione in esito al decreto di trasferimento: convenzione edilizia del 29.07.2004 (rep. 40885), trascritta in data 03.08.2004 al n. 5592 del registro particolare, a favore del COMUNE DI SIENA; costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 29.10.2015 (rep. 25020/12812), trascritta in data 12.11.2015 al n. 6110 a favore del Comune di Siena.

Il compendio è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino al 30 settembre 2029 per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena, foglio 65, particella 646: subalterno 410; subalterno 411; subalterno 467; fino al 30 settembre 2031 per l'immobile di cui al foglio 65, particella 646, subalterno 409.

Al valore d'asta di € **880.000,00 (ottocentottantamila/00)** e con possibilità di formulare offerta minima di € **660.000,00 (seicentosessantamila/00)** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 8.000,00 (ottomila/00).

Lotto quattro: diritto di piena proprietà su porzione immobiliare ad uso commerciale ubicata in Siena, Via Paolo Frajese 21, posta al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica, costituita a un unico (ampio) vano oltre a zona servizi; è dotata di tre ingressi,



due dei quali sprovvisti di numero civico, ed il terzo posto al n. 21 di Via Paolo Frajese. Tutti e tre gli ingressi sono raggiungibili tramite un porticato (subalterno 271), adiacente al limite esterno delle varie porzioni ed anch'esso direttamente accessibile da Via Paolo Frajese catastalmente censito come "bene comune non censibile".

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, subalterno 466, categoria C/1, classe 9, consistenza 173 mq, superficie catastale 184 mq, rendita € 10.328,52.

Completano la consistenza del presente lotto n. 9 posti auto coperti, posti al piano interrato del fabbricato, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al:

1. foglio 65, particella 646, subalterno 387, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 32,85;
2. foglio 65, particella 646, subalterno 386, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
3. foglio 65, particella 646, subalterno 385, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 32,85;
4. foglio 65, particella 646, subalterno 384, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
5. foglio 65, particella 646, subalterno 383, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
6. foglio 65, particella 646, subalterno 382, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
7. foglio 65, particella 646, subalterno 381, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
8. foglio 65, particella 646, subalterno 380, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 35,58;
9. foglio 65, particella 646, subalterno 379, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 38,32.

I posti auto coperti, posti al piano interrato del fabbricato, sono gravati da servitù di uso



pubblico costituita con atto a rogito del Notaio Stefano Cambiaggi di Siena stipulato in data 29.10.2015 (rep. 25020/12812), e trascritto in data 12.11.2015 al n. 6110 del registro particolare.

La superficie commerciale complessiva del locale commerciale è pari a mq. 187,4, di cui locali principali mq. 179,8, servizi igienici mq. 7,6.

Come indicato nella perizia di stima, gli immobili compresi nel presente lotto detengono quote di proprietà indivise su alcuni beni comuni. Più precisamente:

- Catasto Fabbricati del Comune di Siena foglio 65, particella 646, subalterno 271 (porticato ed area scoperta), bene comune non censibile ai subalterni 409 – 410 – 411 - 466 – 467;
- Catasto Fabbricati del Comune di Siena foglio 65, particella 646, subalterno 328 (rampa) bene comune non censibile ai subalterni 409 – 410 – 411 - 466 – 467 – 367 – 368 – 369 – 370 – 371 – 372 – 373 – 374 – 375 – 376 – 377 – 378 – 379 – 380 – 381 – 382 – 383 – 384 – 385 – 386 – 387 – 388 – 389 – 390 – 391 – 392 – 393 – 394 – 395 – 396 – 397 – 398 – 399 – 400 – 401 – 402 – 403 – 404 – 405 – 406 – 407 – 408. Come evidenziato in perizia, nell'elenco subalterni attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate, all'interno del campo nel quale sono indicati i subalterni che hanno diritti sul bene comune in oggetto, non sono stati riportati i subalterni 409, 410, 411, 466 e 467. Diversamente, nello stesso campo dell'elenco subalterni di cui al protocollo SI0041356 del 06.05.2010, quest'ultimo in atti alla data di stipula dell'atto di provenienza, furono indicati tutti i subalterni dai quali derivano tutti i subalterni attuali (ex subb. 3, 4, 5, 6, 7 e 274).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico si segnala che gli immobili sono porzioni di un fabbricato, a sua volta facente parte di un più ampio compendio immobiliare la cui realizzazione ebbe inizio nei primi anni 2000 (lottizzazione dell'area posta in loc. Colonna San Marco).

Titoli abilitativi sulla scorta dei quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione:

Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004, sulla scorta della quale ebbe inizio la



realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero compendio; Proroga di cui alla pratica edilizia n. 46904 del 02.10.2007: a seguito del rilascio, il termine entro il quale si sarebbe dovuta concludere la realizzazione delle opere di urbanizzazione venne prorogato al giorno 20.09.2008; Proroga di cui alla pratica edilizia n. 49948 del 02.10.2008: trattasi di una seconda proroga, sulla scorta della quale il termine per la conclusione delle opere di urbanizzazione venne ulteriormente prorogato di 6 (sei) mesi, ovvero venne prorogato al giorno 20.03.2009; Permesso di Costruire n. 49949 del 03.03.2009: trattasi di una variante in corso d'opera definita, nella relazione tecnica costituente parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo come (cit.) "variante di dettaglio delle opere di urbanizzazione primaria e della sistemazione viaria"; Permesso di Costruire n. 51266 del 25.03.2009: detto titolo abilitativo costituisce, di fatto, un rinnovo della C.E. 29604/2004, reso necessario in considerazione del fatto che entro il termine ultimo stabilito dalle precedenti proroghe e varianti - fissato per il giorno 20.03.2009 - non sarebbe stato possibile ultimare le opere di urbanizzazione. In data 06.10.2010, venne depositata la comunicazione di Fine Lavori (quest'ultima poi protocollata in data 10.08.2010 al n. 43223) nella quale venne dichiarato che le opere di urbanizzazione furono ultimate in data 20.03.2010; Permesso di Costruire in sanatoria n. 58086/SUAP del 26.08.2015: con la sanatoria, rilasciata nell'anno 2015, vennero regolarizzate alcune difformità afferenti le aree esterne, quali modifiche apportate ad alcune parti delle pavimentazioni, realizzazione di alcuni madonnini, spostamenti di pali dell'illuminazione e modifiche di aiuole e muretti.

Titoli abilitativi sulla scorta dei quali sono stati realizzati gli immobili facenti parte del "comparto 1" (immobili aventi destinazione commerciale):

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 04.02.2005, sulla scorta della quale ebbe inizio la realizzazione del fabbricato del quale sono parte gli immobili oggetto del presente lotto. Secondo la documentazione in atti, i lavori per la costruzione dell'immobile ebbero inizio in data 19.09.2005 (cfr. comunicazione depositata in data 22.09.2005, prot. 44677).

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 48825/SUAP depositata in data 23.11.2007 (prot. 58160): trattasi di una prima variante in corso d'opera .



- Permesso di Costruire in sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010: con la sanatoria, vennero regolarizzate alcune difformità afferenti la costruzione, tra le quali la variazione di circa 50 centimetri della quota di imposta del fabbricato.

In data 03.08.2010, poi protocollata in data 05.08.2010 al n. 42686, venne depositata la Attestazione di Conformità e Certificazione di Abitabilità riguardante i beni immobili oggetto di esecuzione, all'epoca così catastalmente censiti: Catasto Fabbricati del Comune di Siena foglio 65, particella 646 , subalterni 409, 410, 411, 412, 413, dal sub. 367 al sub. 408 (compresi).

In epoca più recente, le porzioni oggetto di esecuzione sono state oggetto di ulteriori modifiche realizzate sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 56076/SUAP depositata in data 20.09.2010 (prot. 49587) sulla scorta della quale venne modificata la suddivisione degli spazi interni della porzione in precedenza censita come subalterno 412;

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 56244/SUAP depositata in data 07.10.2010 (prot. 52493) sulla scorta della quale vennero modificati gli infissi esterni;

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 56874/SUAP depositata in data 16.12.2010 (prot. 64241) sulla scorta della quale vennero realizzate delle modifiche interne alla porzione censita come subalterno 411;

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 57270/SUAP depositata in data 07.02.2011 (prot. 6030) sulla scorta della quale vennero installate sul solaio di copertura delle c.d. "unità esterne" per il condizionamento e vennero modificati i preesistenti camini;

- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 57601/SUAP depositata in data 09.03.2011 (prot. 10884) sulla scorta della quale – previo ottenimento della prodromica e necessaria Autorizzazione Paesaggistica - vennero modificate delle aperture esterne, rendendole apribili;



- Denuncia di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 58026/SUAP depositata in data 28.04.2011 (prot. 20703) sulla scorta della quale una delle preesistenti unità immobiliari doveva essere suddivisa in due porzioni;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 59182/SUAP depositata in data 14.09.2011 (prot. 42790) sulla scorta della quale vennero apportate delle modifiche interne a due porzioni immobiliari adiacenti;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui alla pratica edilizia n. 1846 depositata in data 25.07.2017 (prot. 55896) sulla scorta della quale vennero apportate delle modifiche interne a più unità immobiliari tra loro contigue/adiacenti;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui alla pratica edilizia n. 1125 depositata in data 06.05.2019 (prot. 35112) sulla scorta della quale una porzione immobiliare venne messa in comunicazione con quelle adiacenti;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui alla pratica edilizia n. 2643 depositata in data 19.11.2020 (prot. 84710) sulla scorta della quale vennero realizzate delle modifiche interne

Come indicato nella perizia di stima, sussistono difformità.

- Avuto riguardo alla S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia n. 59182/SUAP depositata in data 14.09.2011 (prot. 42790), relativa alla porzione commerciale sub. 466, risulta una differenza tra la superficie del locale indicato come “negozio” sugli elaborati progettuali e quella risultante dal sopralluogo. Sugli elaborati progettuali risulta infatti indicata una superficie utile del negozio pari a mq. 175,85: la superficie risultante a seguito dei rilievi di dettaglio è risultata essere invece pari a mq. 171,02. La differenza riscontrata sui due valori – pari a mq. 4,83 (175,85 – 171,02) – eccede, seppur di poco, il valore massimo ammesso dalle tolleranze vigenti alla data di redazione della perizia (mq. 175,85 x 2% = mq. 3,52). Secondo quanto indicato in perizia, per porre rimedio alla discrasia riscontrata potrebbe essere sufficiente ricorrere alla procedura indicata all’interno del “Regolamento per la



semplificazione, correzione e rettifica di difformità nei procedimenti edilizi del Comune di Siena”, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 240 del 19/12/2019. Ad avviso del CTU, le circostanze e le verifiche effettuate inerenti la ricostruzione dello stato precedente suggeriscono che la problematica possa essere ragionevolmente ricondotta ad un mero errore materiale commesso in fase di rilievo, che ha avuto come logica conseguenza la redazione di elaborati progettuali affetti da imprecisioni (seppur contenute).

- Avuto riguardo alla D.I.A. di cui alla pratica edilizia n. 56244/SUAP depositata in data 07.10.2010 (prot. 52493), la quale venne inoltrata per apportare delle modifiche alla originaria configurazione degli infissi, sono emerse delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati progettuali, che vengono di seguito elencate.

PROSPETTO NORD-OVEST (sul quale è l'ingresso di cui al civico 21): I sopra luce di questo prospetto sono privi di partizioni, e nessuno è apribile. Al di sopra della porta è presente un sopra luce suddiviso orizzontalmente in due partizioni, ma nessuna delle quali apribile. In conseguenza di ciò, la porta è leggermente più bassa rispetto a quanto desumibile dagli elaborati progettuali.

PROSPETTO NORD-EST (sul quale sono presenti due porte di ingresso al sub.466, entrambe sprovviste di numero civico): Le due porte (ed i soprastanti sopra luce) hanno le stesse dimensioni e caratteristiche di quella presente sul prospetto nord-est. Anche i sopra luce di questo prospetto non sono apribili.

Anche in questo caso, secondo quanto indicato dal CTU le modifiche apportate agli infissi potrebbero non necessitare di essere regolarizzate sotto il profilo paesaggistico. In caso contrario, sarà invece necessario il rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (cfr. commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42). Dal punto di vista edilizio le difformità riscontrate sugli infissi esterni necessitano invece di essere sanate. La sanatoria potrebbe essere ottenuta per mezzo di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'articolo 136, comma 6, della Legge Regionale Toscana 10



novembre 2014, n. 65 e s.m.i., ma solo a condizione che le modifiche apportate alle aperture siano considerate come modifiche degli infissi e non come delle modifiche di prospetto. Diversamente, qualora dette modifiche venissero invece considerate come “modifiche ai prospetti”, per legittimare sotto il profilo edilizio le difformità riscontrate si renderà necessario predisporre una pratica tesa ad ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell’articolo 209 della stessa Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.

- Per quanto attiene alle superfici aero-illuminati a servizio dell’unità immobiliare, il CTU rileva che le stesse sono state ritenute sufficienti all’epoca della presentazione della S.C.I.A. di cui alla pratica edilizia n. 59182/SUAP depositata in data 14.09.2011, e al momento in cui è stato autorizzato lo svolgimento della attuale attività praticata al suo interno, mentre non risulterebbero adeguate secondo la normativa vigente. La perizia indica pertanto talune opere di adeguamento (realizzazione all’interno di n. 3 specchiature delle finestre apribili del tipo tradizionale, ad anta doppia e con caratteristiche analoghe a quelle degli altri infissi esistenti), il cui costo viene comunque decurtato dal valore del lotto. Tale adeguamento, che ove richiesto consentirà di poter soddisfare il valore minimo della superficie atta a garantire la aerazione naturale richiesto dalla norma attualmente vigente, potrà essere realizzato solamente dopo aver preventivamente regolarizzato le difformità afferenti gli infissi attualmente presenti.

Ulteriori considerazioni di natura urbanistica riguardanti gli immobili con destinazione d’uso commerciale.

La perizia di stima evidenzia, in riferimento al vigente strumento urbanistico del Comune di Siena (Piano Operativo), che l’immobile del quale fanno parte le porzioni oggetto del presente lotto ricade all’intero di una zona denominata come Aree Miste 1 – AM1, e che in ragione di ciò le destinazioni d’uso urbanistiche attualmente ammesse all’interno di tale zona sono le seguenti: artigianale di servizio – sotto-categoria b3; commerciale al dettaglio – sotto-categoria c1; direzionale e di servizio, ad eccezione della sottocategoria e4. Dette precisazioni rilevano in ragione del fatto che non tutte le attività, spesso e nella maggior



parte dei casi tutte genericamente definite come “commerciali”, potrebbero essere svolte all'interno degli immobili oggetto della procedura, nonostante gli stessi abbiano tale destinazione urbanistica. Non solo: in ragione della natura e delle caratteristiche di ogni specifica attività, potrebbe rendersi necessario ottenere il preventivo cambio di destinazione d'uso per formalizzare un passaggio tra le categorie funzionali definite dall'attuale strumento urbanistico, che in ogni caso non potranno essere differenti da quelle ammesse nel fabbricato in esame dal vigente Piano Operativo. Allo stesso tempo, sempre in ragione della natura e delle caratteristiche di ogni specifica attività, potrebbero rendersi necessari degli ulteriori adeguamenti da apportare alle singole porzioni in aggiunta a quelli precedentemente descritti, correlati e riconducibili a normative vigenti altrettanto specifiche.

In merito all'appartenenza degli immobili ad un condominio formalmente costituito, si richiama integralmente quanto indicato nella perizia di stima, con particolare riferimento a quanto ivi indicato circa l'eventuale appartenenza a più condomini e/o a “supercondominio”.

Si rappresenta inoltre che le seguenti formalità pregiudizievoli non saranno oggetto di cancellazione in esito al decreto di trasferimento: convenzione edilizia del 29.07.2004 (rep. 40885), trascritta in data 03.08.2004 al n. 5592 del registro particolare, a favore del COMUNE DI SIENA; costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 29.10.2015 (rep. 25020/12812), trascritta in data 12.11.2015 al n. 6110 a favore del Comune di Siena.

Il compendio è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino all'11 giugno 2026.

Al valore d'asta di € **295.000,00 (duecentonovantacinquemila/00)** e con possibilità di formulare offerta minima di € **222.000,00 (duecentoventiduemila/00)** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 2.000,00 (duemila/00).



Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 28.02.2024 dal Geom. Gianni Rusci, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

La Società esecutata ha dichiarato di non volersi avvalere, relativamente ad alcuna delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, dell'opzione per assoggettamento all'imposta sul valore aggiunto di cui all'art. 10 commi 8 bis e 8 ter del D.P.R. 633/1972

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto. L'offerta può venire formulata dalla persona fisica, dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura notarile o, ancora, da avvocato munito di procura notarile per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c..

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in Poggibonsi (SI) Via Salceto n. 87, previo appuntamento telefonico al numero 0577 980470, da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica (o PEC) agli indirizzi in epigrafe.

L'offerta andrà depositata, a pena d'inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno prima di quello fissato per la vendita, ad eccezione dei giorni festivi.

All'esterno della busta dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, esclusivamente:

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente)
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Il sottoscritto delegato procederà all'identificazione del depositante – il quale dovrà essere munito di documento d'identità in corso di validità - ed annoterà, all'esterno della busta, la data e l'ora di ricezione.



Nel caso in cui nella medesima esecuzione siano posti in vendita più lotti differenti tra di loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che s'intende acquistare.

Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da € 16,00 e dovrà indicare:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). 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 dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE 86/2022) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto



dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;

- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- sottoscrizione, a pena di inammissibilità, da parte di tutti i soggetti offerenti;
- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva esenzione

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- uno o più assegni circolari non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestati alla procedura per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita e potrà essere formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> previo



collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando *“iscriviti alla vendita”*, selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l’imposta di bollo. Non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi. Per il deposito dell’offerta telematica l’interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l’offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Bonifico e conto della procedura.

Il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato, a pena d’inammissibilità, con anticipo sufficiente a consentire che, entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, le relative somme risultino accreditate sui seguenti conti correnti bancari, intestati alla procedura:

- IBAN **IT 77 I 01030 14200 000014452608** (Lotto 3);
- IBAN **IT 64 C 01030 14200 000014452701** (Lotto 4).

Contenuto dell’offerta ed allegati

L’offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal portale del gestore all’esito dell’iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l’offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). 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 dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all’offerta; se l’offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità



giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;

- numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE 86/2022) della procedura per cui l'offerta è formulata;

- dati identificativi delle porzioni immobiliari;

- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;

- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;

- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;

- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;

- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;

- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (salva, in ogni caso, la facoltà di formulare successivamente esenzione);

- data, ora e numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;



- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta andranno allegati, sempre a pena d'inammissibilità:

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto delegato, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle proprie credenziali e, di seguito, procederà all'apertura delle buste (cartacee e telematiche), al vaglio dell'ammissibilità delle medesime e all'avvio dell'eventuale gara.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

1. se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;
2. se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non



sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicendo ulteriore esperimento di vendita;

3. se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto delegato procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

L'immobile verrà aggiudicato all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, tuttavia, all'esito della gara l'offerta più alta risultasse inferiore all'ammontare del valore d'asta indicato nell'avviso e fosse stata depositata istanza di assegnazione efficace ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto professionista delegato aggiudicherà il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

1. a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
2. a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
3. a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto delegato, al netto di eventuali spese bancarie.

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario provvisorio, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve depositare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato



l'offerta corredata da procura notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

1. depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
2. formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta minima indicato nel presente avviso;
3. accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto professionista delegato sulla scorta del *file* in formato *.doc* che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni, e del quale verbale dovrà ritenersi parte integrante anche il contenuto delle "Note di fine gara" compilate nella piattaforma del gestore.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente, tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice delle esecuzioni immobiliari) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Assegnazione



Ogni creditore o più creditori insieme possono, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, presentare istanza di assegnazione (art. 588 c.p.c), anche in favore di terzi (art. 590-*bis* c.p.c.).

In caso di assegnazione a favore di terzo (art. 590-*bis* c.p.c) il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dichiarerà in cancelleria, oppure presso il professionista delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma sono a carico del creditore.

In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui agli art. 588 e 590 *bis* c.p.c. si procederà alla assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

1. la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
4. la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
5. la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al prezzo base d'asta;
6. la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.

Saldo del prezzo e degli oneri

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto delegato) andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato quanto alla componente prezzo e sul diverso conto che gli verrà indicato, quanto alla componente oneri.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà saldare il prezzo e gli oneri a mezzo di distinti assegni circolari, non trasferibili ed intestati alla procedura, in entrambi i casi entro il termine



indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Il termine per il saldo del prezzo e degli oneri non è sospeso nel periodo compreso fra il primo ed il 31 agosto di ogni anno.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo assistito da garanzia ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita e in tal caso, contestualmente al saldo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, per indicarne gli estremi nella bozza del decreto di trasferimento.

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 d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale "*Tribunale di Siena, RGE 86/2022*".

L'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento originariamente stipulato dal debitore esecutato purché, entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c, ovvero dalla data di aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., in caso di vendita di beni gravati da pegno od ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito, con le garanzie ad essa inerenti, liberando il debitore.

In caso di versamento intempestivo del prezzo o degli oneri l'aggiudicazione verrà revocata e quanto versato a titolo di cauzione verrà definitivamente acquisito alla procedura a titolo di multa e verrà indetto nuovo esperimento di vendita allo stesso valore d'asta.



Inoltre, ai sensi di quanto previsto dall'art. 587, co. 2 c.p.c., qualora il prezzo che si ricavasse dal nuovo esperimento di vendita, sommato alla cauzione già confiscata, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Richiesta espressa di liberazione dell'immobile

Gli offerenti che intendessero conseguire il possesso dell'immobile aggiudicato loro a cura del custode giudiziario ed a spese dalla procedura dovranno avanzare specifica richiesta o nella domanda di partecipazione, o in sede di aggiudicazione al delegato che ne darà atto a verbale, oppure per iscritto allo stesso delegato, ai recapiti indicati nel presente avviso e non oltre la scadenza del termine per il saldo del prezzo, con espresso avviso che, in mancanza, la liberazione potrà avvenire a loro cura e spese, in forza dell'ingiunzione che il giudice avrà reso nel provvedimento *ex art.* 586 c.p.c.

In ogni caso, il custode non potrà immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile prima che il decreto di trasferimento sia stato registrato e trascritto nei registri immobiliari. Soltanto qualora l'immobile risultasse già libero da persone e l'aggiudicatario esentasse espressamente il custode giudiziario dalla liberazione da cose, l'aggiudicatario stesso potrà, per il tramite del sottoscritto delegato, avanzare istanza di immissione anticipata nella detenzione dell'immobile medesimo, in ogni caso non prima che abbia saldato il prezzo e che il giudice abbia provveduto sull'istanza *de qua*.

Condizioni generali di vendita ed avvertenze finali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.

La descrizione del bene è riferita al tempo della redazione della relazione di stima.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dall'estrarre, ove ritenuto opportuno, visure. 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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, il quale dovrà comunicare al sottoscritto delegato di essere titolare dei requisiti per il riconoscimento di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità.

Pubblicità della vendita e visita degli immobili

Copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati alla medesima è stata pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), nonché pubblicizzata sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>.

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (PVP, collegandosi al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, l'evasione delle medesime non potrà venire garantita; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone, alle quali il custode non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

Siena, 2 Dicembre 2024

Il professionista delegato

Notaio Dott.ssa Alessandra Romeo

