



**Tribunale ordinario di Siena**  
**Ufficio delle esecuzioni immobiliari**  
**Avviso di vendita**

Nella procedura rubricata n. 167/2021 R.G.E., la sottoscritta Avv. Roberta Masini, con studio in 53100 Siena, Via dei Montanini n.132 codice fiscale MSNRRT65R61F032S, telefono 0577/283197, posta elettronica *roberta.masini1965@gmail.com*, posta elettronica certificata *robertamasini@pec.ordineavvocatisiena.it*, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata in data 22.09.2023 e comunicatagli in data 23.09.2023;

avvisa

che il giorno **28 Gennaio 2025 ore 9:30** 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 Unico: Diritto di piena proprietà sui seguenti immobili, due appartamenti adiacenti e tra loro comunicanti.

Identificativi catastali:

Immobile A - Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa - foglio 34 - particella 5 - sub. 5 categoria A/2 - classe 3 - consistenza 8,5 vani (catastali) - rendita €. 965,77;

Immobile B - Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa - foglio 34 - particella 4 - sub. 3 categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5,5 vani (catastali) - rendita €. 340,86

Indirizzo, numero civico:

Immobile A - Via della Pieve in Piano 23/25;

Immobile B - Via della Pieve in Piano 19;



Il primo appartamento: Immobile A, è così composto: - al piano terreno si trova un ampio locale soggiorno, avente accesso diretto dalla pubblica via (ovvero dal civico 23 di Via della Pieve in Piano), corredato da un ripostiglio ed un bagno. Detto locale (soggiorno) è altresì comunicante con l'ingresso/vano scala, avente quest'ultimo accesso dal civico 25 della stessa via, tramite il quale è possibile raggiungere i vani posti al livello superiore. Completa la consistenza del piano terreno un altro vano, posto in posizione opposta rispetto all'ingresso, originariamente adibito a ripostiglio ed attualmente - ed impropriamente - utilizzato come cucina;

- il piano primo dell'unità immobiliare è essenzialmente costituito da una parte della scala interna per mezzo della quale possibile raggiungere i locali dell'appartamento posti ai piani secondo e terzo;

- al piano secondo si trovano un disimpegno, due camere ed altrettanti servizi igienici (uno dei quali "en suite").

Sono altresì presenti due ulteriori locali, sulla planimetria catastale indicati come dispensa e ripostiglio: all'interno di quest'ultimo è stata accertata la presenza di un ulteriore servizio igienico in aggiunta ai due prima menzionati;

- al piano terzo (e ultimo) dell'appartamento sono presenti un locale accessorio, attualmente utilizzati come camera, un bagno, un locale disimpegno ed una soffitta. In corrispondenza dello "sbarco" della scala interna è presente la portafinestra tramite la quale è possibile accedere alla terrazza che, sebbene attualmente comunicante con l'appartamento fin qui descritto, risulta essere documentalmente annessa all'altro appartamento oggetto di esecuzione. Nel locale attualmente utilizzato come camera è stata riscontrata la presenza, in luogo di una finestra, di una porta-finestra per mezzo della quale è possibile accedere ad un ulteriore lastrico solare realizzato su porzione del preesistente sottotetto.

Il secondo appartamento: Immobile B, si sviluppa per la quasi totalità al secondo della costruzione, eccezion fatta per l'ingresso allo stesso, posto al livello inferiore (piano primo). Per raggiungere detto ingresso è necessario superare due rampe di scale ed un androne condominiale, quest'ultimo avente accesso diretto dalla pubblica via, ovvero dal civico 19 di Via della Pieve in Piano.

Una volta entrati, tramite una rampa di scale interna si raggiunge il livello superiore



(piano secondo) dell'appartamento, al quale si trovano i vani principali dell'unità immobiliare, ovvero cucina, disimpegno, due camere e due bagni. Completano la consistenza due piccoli ripostigli soprastanti la scala ed uno dei due bagni.

L'accesso alla terrazza indicata sulla planimetria attualmente in atti, benché documentalmente annessa a questa seconda unità immobiliare, è attualmente possibile solamente tramite la porzione immobiliare adiacente.

Si evidenzia che le porzioni, sebbene costituenti sotto il profilo documentale due unità immobiliari distinte e separate (sia urbanisticamente che catastalmente), e dotate di impianti tecnologici anch'essi distinti e separati, sono attualmente comunicanti tra loro per mezzo di una porta interna di collegamento.

Per la descrizione di entrambi gli immobili si riporta quanto riportato dal Perito nell'Elaborato Peritale.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, la perizia evidenzia che la costruzione degli immobili oggetto di esecuzione è da ricondurre a data antecedente al 01.07.1940. In epoca più recente gli immobili sono stati oggetto di varie modifiche, realizzate sulla scorta dei titoli abilitativi di seguito descritti:

#### **Immobile A:**

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 327 del 26.05.1992** - Con tale titolo abilitativo, richiesto e rilasciato ai sensi della Legge 47/1985 (condono edilizio), vennero regolarizzate tutta una serie di modifiche realizzate in data antecedente al 1953 (almeno secondo quanto dichiarato nella documentazione in atti) riguardanti l'originaria - ed all'epoca unica - costruzione.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 368 del 17.12.1992** - Con questo secondo titolo abilitativo, anch'esso richiesto e rilasciato ai sensi della Legge 47/1985 (condono edilizio), venne legittimato il cambio di destinazione da magazzino a laboratorio dei locali posti al piano terreno della porzione oggetto di esecuzione;

- **Denuncia di Inizio Attività n. 93, depositata in data 27.03.2001 (prot. 5184)** - Sulla scorta della D.I.A. furono realizzate delle opere di manutenzione straordinaria all'interno dell'originaria, ed all'epoca unica, unità immobiliare;

- **Autorizzazione Edilizia n. 136 del 15.10.2001 (P.E. 229/2001)** - per la realizzazione di tutta una serie di opere interne volte alla ristrutturazione ed alla contestuale



suddivisione in due unità immobiliari dell'originario, ed unico, appartamento;

**- Autorizzazione Edilizia n. 70 del 29.03.2002 (P.E. 39/2002) -**

Trattasi di una variante in corso d'opera al titolo abilitativo precedente (Autorizzazione Edilizia 136/2001), con la quale furono autorizzate delle opere essenzialmente riconducibili a modifiche interne.

Le opere appena descritte, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, si conclusero in data 26.04.2002 (cfr. comunicazione di fine lavori depositata in pari data, prot. 6048). Sempre in data 26.04.2002 venne depositata l'Attestazione di Abitabilità (prot. 6049), quest'ultima corredata dai canonici allegati (certificati di conformità degli impianti, accatastamenti, relazione di fine lavori ai sensi della Legge 64/1974, ecc.).

**- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009 (P.E. 383/2002) -** Il titolo abilitativo di cui al presente punto venne richiesto, e poi rilasciato, per legittimare alcune modifiche realizzate all'interno dell'unità immobiliare.

**Immobile B:**

**- Permesso di costruzione n. 70 del 29.11.1963 -** Con il titolo abilitativo venne autorizzata la realizzazione di modifiche interne all'appartamento, nonché, previa acquisizione del preliminare parere da parte della Soprintendenza, la realizzazione del lastrico solare soprastante i locali dell'appartamento;

**- Comunicazione ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/1985, depositata in data 24.02.1986 (prot. 2541) -** vennero realizzate delle modifiche interne, ovvero demolizione e ricostruzioni di alcune tramezzature;

**- Denuncia di Inizio Attività n. 141, depositata in data 12.04.2005 (prot. 4987) -** con detto titolo furono realizzate delle opere di manutenzione straordinaria all'interno dell'unità immobiliare;

**- Variante finale alla D.I.A. 141/2005, depositata in data 25.10.2005 (prot. 14697 - P.E. 409)** La variante finale venne verosimilmente depositata per legittimare alcune modifiche apportate in corso di realizzazione all'originario progetto di ristrutturazione.



Le opere appena descritte, secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, si conclusero in data 20.10.2005 (cfr. comunicazione di fine lavori depositata in data 25.10.2005, prot. 14697). Sempre in data 25.10.2005, contestualmente alla variante finale ed alla comunicazione di fine lavori, venne depositata anche l'Attestazione di Abitabilità (prot. 14698), quest'ultima corredata dai canonici allegati (certificati di conformità degli impianti, accatastamenti, ecc.).

**Verifica dell'attuale stato dei luoghi e considerazioni inerenti la conformità urbanistica, secondo la perizia di stima.**

#### **11.2.1- IMMOBILE A:**

##### PIANO TERRENO

11.2.1.A - Il locale indicato come "rip." sugli elaborati della Autorizzazione Edilizia n. 70 del 29.03.2002 (P.E. 39/2002) ha una superficie utile differente rispetto a quella dichiarata: quella risultante dal rilievo è infatti pari a mq. 12,93, mentre quella desumibile dagli elaborati è pari a mq. 17,25. La differenza, seppur in difetto, eccede i limiti massimi previsti dalle vigenti tolleranze sancite dalle norme sopra richiamate.

Il medesimo locale, seppur non interessato da modifiche, venne comunque rappresentato anche sugli elaborati della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009 (P.E. 383/2002) ma nemmeno le lunghezze dei lati interni riportati sugli elaborati della sanatoria corrispondono con quelle reali.

Vi è poi una discordanza anche sull'altezza interna del medesimo locale: a fronte di un valore dichiarato di ml. 3,10 - sia sugli elaborati della Autorizzazione Edilizia n. 70 del 29.03.2002, che su quelli della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009 - l'altezza accertata dallo scrivente è pari a ml. 2,85 con una differenza, anche in questo caso, eccedente il valore massimo della tolleranza.

Il perito non è oggettivamente in grado di poter asserire con certezza se le differenze riscontrate sulla superficie del vano e sulle sue dimensioni interne siano da ricondurre a delle difformità oppure a dei meri errori commessi in fase di rilievo e/o nella redazione degli elaborati, ma la differenza sull'altezza interna può essere ragionevolmente ricondotta - almeno in parte - al fatto che il pavimento del ripostiglio si trova ad una quota più alta rispetto a quello del vano adiacente.



E' altrettanto vero che il locale, la cui destinazione d'uso legittima è quella di ripostiglio, e ancora oggi utilizzato come cucina (come peraltro lo era anche al momento del sopralluogo effettuato dai Vigili Urbani nell'anno 2002 - cfr. tavola 1 della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009), ed è sprovvisto dei requisiti igienico-sanitari necessari per poterlo essere. Trattandosi pertanto di una utilizzazione non ammissibile, e nemmeno sanabile, si dovrà procedere alla rimozione di tutte le dotazioni che configurano il locale come cucina, riportandolo quindi alla sua destinazione d'uso legittima (ripostiglio).

11.2.1.B - Su parte dell'originario, ed ampio, locale adiacente originariamente destinato a cantina è stato realizzato un ripostiglio, legittimato a seguito del rilascio della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009 (P.E. 383/2002): le dimensioni di detto accessorio (ripostiglio) sono leggermente inferiori rispetto a quelle indicate sugli elaborati grafici progettuali della sanatoria (ml. 1,36 e ml. 2,62 anziché ml. 1,50 e ml. 2,70).

Tale difformità, di per se potrebbe essere sanabile, ma lasciando inalterate le attuali dimensioni del ripostiglio il locale adiacente - legittimato come soggiorno con la stessa sanatoria - non sarebbe più in possesso dei requisiti igienico-sanitari per poter essere tale. Ciò, anche in considerazione delle effettive dimensioni dell'apertura esterna - portafinestra - a servizio dello stesso (cfr. successivo punto 11.2.1.C).

11.2.1.C - Come già accennato al punto precedente, a seguito del rilascio della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009 (P.E. 383/2002), venne legittimato il cambio di destinazione d'uso - da cantina a soggiorno - dell'ampio locale posto al piano terreno.

Preme però evidenziare, sempre secondo gli elaborati grafici progettuali della sanatoria, che detto locale (soggiorno) avrebbe dovuto avere una superficie pari a mq. 35,80, mentre nella realtà - ovvero in considerazione delle attuali dimensioni del ripostiglio - la superficie del locale è pari a mq. 36,30.

Anche l'apertura esterna a servizio del medesimo locale ha delle dimensioni differenti rispetto a quelle desumibili dagli elaborati: secondo questi ultimi, la stessa avrebbe dovuto essere di ml. 1,80 (larghezza) e ml. 2,50 (altezza), mentre le dimensioni accertate in occasione del rilievo sono invece pari a ml. 1,80 x ml. 2,42.



La differenza sull'altezza, apparentemente risibile (8 cm), è tutt'altro che irrilevante. In primo luogo, detta differenza eccede il limite massimo della tolleranza ammesso dalle vigenti normative ( $ml. 2,50 \times 2\% = ml. 0,05 < ml. 0,08$ ) e poi, soprattutto, la superficie aero-illuminante garantita dall'attuale portafinestra è inferiore a quella minima prevista per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari:

$$ml. 1,80 \times ml. 2,42 = mq. 4,36$$

$$mq. 4,36 \times 8 = mq. 34,85$$

Il valore appena determinato - mq. 34,85 - rappresenta infatti la superficie massima che, in base alle attuali dimensioni dell'apertura esterna, potrebbe avere il locale per essere destinato a soggiorno, inferiore a quella attuale (mq. 36,30). Alla luce di quanto accertato, ad avviso del perito due potrebbero essere le possibilità per porre rimedio alle problematiche riscontrate senza inficiare la destinazione d'uso (soggiorno) legittimata con la sanatoria. Una di queste potrebbe essere quella di modificare l'altezza dell'apertura esterna (fino al raggiungimento dell'altezza indicata sugli elaborati, ml. 2,50) e contestualmente di demolire le attuali partizioni del ripostiglio e ripristinarle nella posizione indicata sulla sanatoria. I costi per tali modifiche, specialmente quelli per la modifica dell'apertura esterna (considerando che si renderebbe necessario procedere anche alla demolizione ed al successivo rifacimento dell'architrave in modo da rispettare le vigenti normative del Genio Civile), sarebbero tutt'altro che risibili. L'altra ipotesi potrebbe invece essere quella di legittimare - sia sotto il profilo edilizio che sotto quello paesaggistico - l'attuale altezza della porta-finestra a servizio del locale, realizzando comunque la modifica del ripostiglio (demolizione e ricostruzione delle sue pareti) ed ampliandone contestualmente la dimensione in maniera tale che la superficie del locale adiacente diventi inferiore a mq. 34,85.

Così facendo, sarebbe possibile continuare ad utilizzare il locale come un vano principale (soggiorno), e non sarebbe necessario apportare delle modifiche alla porta-finestra (operazione sicuramente più onerosa rispetto alla modifica da apportare al ripostiglio). Il perito, ritenendo in fede tale seconda ipotesi come quella economicamente più conveniente, ha pertanto quantificato i verosimili costi connessi alla sanatoria ed alla modifica del ripostiglio, detraendoli al più probabile, attuale,



valore di mercato.

E' però altrettanto opportuno evidenziare, sempre in riferimento alla Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009 (P.E. 383/2002), che all'interno del locale soggiorno doveva essere presente un "angolo cottura", che nella realtà invece non esiste. Inoltre, in occasione dei vari sopralluoghi, non è stata riscontrata - almeno apparentemente - la presenza delle c.d. "schemature", ovvero degli allacci ai servizi tecnologici (gas, acqua, scarichi, ecc.) indispensabili per la creazione del sopra citato "angolo cottura".

La circostanza fa sì che il locale posto al piano terreno, e quindi nel suo complesso l'intero Immobile A, sia ragionevolmente sprovvisto di un locale cucina/punto cottura, la cui presenza indispensabile per ogni unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale.

Non potendo prescindere da questo, potrebbe rendersi necessario realizzare tutta una serie di opere edili ed impiantistiche per poter realizzare il punto cottura mancante a meno che un ipotetico acquirente non intenda fondere le due porzioni oggetto di esecuzione in una unica unità immobiliare, utilizzando così la cucina attualmente a servizio della porzione adiacente già comunicante con quella in esame (immobile B).

Ritenendo questa seconda ipotesi quanto meno plausibile, nonché in considerazione del fatto che i due appartamenti vengono venduti come un unico lotto, non sono state quantificate né detratto al valore di stima, alcun costo correlato all'eventuale necessità di realizzare dette opere.

11.2.1.D - Tramite il ripostiglio precedentemente trattato è possibile accedere ad un servizio igienico realizzato al di sotto della scala di accesso ai piani superiori: la presenza del wc è riscontrabile sugli elaborati grafici progettuali, ma la sua superficie è differente da quella indicata sui grafici.

Preme infatti evidenziare, come desumibile dagli elaborati progettuali - sia da quelli della Autorizzazione Edilizia n. 70 del 29.03.2002, che da quelli della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009 - che la porta di ingresso del servizio igienico doveva essere in corrispondenza del limite della volta (quest'ultimo evidenziato con linea tratteggiata sugli elaborati), mentre nella realtà è spostata in





avanti di circa 45 centimetri.

Trattandosi di una difformità, la stessa necessiterebbe di essere sanata/regolarizzata, ma per fare ciò dovrebbe essere soddisfatto il requisito della c.d. “doppia conformità”, ovvero la difformità dovrebbe essere ammessa sia dalle norme vigenti al momento della sua realizzazione che da quelle vigenti al momento della presentazione della richiesta di sanatoria. Relativamente a queste ultime, il vigente regolamento edilizio del Comune di Colle di Val d’Elsa prevede che l’altezza minima per i servizi igienici debba essere almeno pari a ml. 2,40 e che la superficie minima sia di almeno mq. 3,00. Nello specifico caso in esame, essendo le altezze del locale inferiori a tale valore (altezza minima ml. 0,90 – altezza media ml. 1,66), così come la superficie del servizio igienico, la difformità non è sanabile.

Si renderà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato con la Denuncia di Inizio Attività n. 93, depositata in data 27.03.2001 (prot. 5184), con la conseguente necessità di demolire porzione della muratura esistente e ricostruire la stessa in posizione più arretrata rispetto a quella attuale.

Anche gli importi da sostenere per tale ripristino, al pari di altri costituenti dei “costi di non conformità”, sono stati indicativamente quantificati dall'esperto stimatore e detratti dal prezzo.

## PIANO SECONDO

11.2.1.E - Sugli elaborati grafici progettuali delle pratiche edilizie non vennero riportate le canoniche “quote dimensionali”, ma solamente la superficie utile dei singoli vani.

A seguito del confronto tra i valori dichiarati e quelli ottenuti a seguito del rilievo effettuato dall'esperto sono emerse delle discordanze, talune delle quali eccedenti i valori massimi della tolleranza.

Relativamente a tale specifico aspetto, il perito ritiene però corretto ed opportuno far rilevare che il rilievo è stato effettuato con il “laser-scanner”, mentre quello sulla scorta del quale furono redatti gli elaborati progettuali sicuramente no (tale tecnologia, all’epoca, ancora non esisteva). In ragione di ciò, nonché della particolare ed irregolare geometria dei gran parte dei locali, è plausibile e ragionevole ricondurre le discordanze - più che ad una difformità - ad un rilievo effettuato con



una metodologia sicuramente meno precisa di quella attuale (fettuccia metrica e metro).

11.2.1.F - Sempre al piano secondo, è stata riscontrata la presenza di tre servizi igienici: due di questi furono trattati all'interno della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009 (P.E. 383/2002) citata in precedenza. Relativamente a questi ultimi, è opportuno evidenziare quanto segue.

All'interno del locale denominato "rip./dispensa" sulla planimetria catastale è ancora oggi presente uno dei servizi igienici, benché secondo quanto desumibile dalla sanatoria lo stesso sarebbe essere un ripostiglio (cfr. documentazione integrativa alla sanatoria depositata al protocollo del Comune in data 12.06.2008, prot. 9310). Oltre a questo, il lato maggiore del locale è leggermente più lungo rispetto alla misura dichiarata sugli elaborati progettuali.

Quest'ultima difformità è sanabile, ma non l'utilizzazione del locale come bagno: preme infatti evidenziare che il vigente regolamento edilizio del Comune di Colle di Val d'Elsa (cfr. art. 33, punto 6) recita testualmente che:

"I locali bagno devono avere altezza minima m 2,40, una superficie minima di mq 3,00, essere dotati di finestratura o di idoneo impianto di aspirazione meccanica atto a garantire un congruo numero di ricambi d'aria durante l'utilizzo; infine essere dotati obbligatoriamente di antibagno anche cieco, fatta eccezione per i locali dai quali si acceda da un disimpegno. Ogni bagno deve essere provvisto dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo."

Avendo il locale una superficie inferiore a quella minima prevista dalla norma vigente, e non potendo pertanto soddisfare il requisito della "doppia conformità", si renderà necessario rimuovere tutte le dotazioni che lo connotano come servizio igienico, riportandolo così alla sua destinazione d'uso legittima (ripostiglio).

Circostanze diverse caratterizzano invece l'altro servizio igienico trattato con la sanatoria, ovvero quello presente all'interno della camera posta sul lato opposto rispetto a Via della Pieve in Piano.

Sia sugli elaborati iniziali della sanatoria, che su quelli integrativi prodotti successivamente, furono indicate le dimensioni del servizio igienico, che però differiscono rispetto a quelle reali di valori eccedenti le tolleranze.



Anche in questo caso, trattandosi di difformità, sarebbe necessario sanare l'attuale stato dei luoghi, ma anche in questo caso le caratteristiche del servizio igienico collidono con quelle sancite dal vigente Regolamento Edilizio del Comune (superficie inferiore a mq. 3,00 e mancanza di antibagno).

Si renderà pertanto necessario - di fatto - demolire le attuali partizioni murarie poste a delimitazione del servizio igienico, e realizzarne di nuove in posizione tale da ricostituire lo stato autorizzato desumibile dagli elaborati della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009 (P.E. 383/2002).

Gli importi da sostenere per i ripristini riguardanti i due servizi igienici trattati al presente punto, costituendo a tutti gli effetti dei "costi di non conformità", sono stati indicativamente quantificati e detratti al più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile.

11.2.1.H - Le altezze interne reali dei vani principali e dei locali accessori dell'intero piano secondo sono tutte comprese tra ml. 2,95 e ml. 3,00, eccezion fatta per quelle della camera posta sul lato opposto rispetto a Via della Pieve in Piano.

Sugli elaborati grafici progettuali non vennero indicate le altezze interne del piano - né sulle piante, né sulla sezione - ed in ragione di ciò, ai fini di un riscontro tra lo stato attuale e la documentazione in atti, non si è potuto far altro che misurarle graficamente sui documenti ricevuti dal Comune.

A seguito di tale verifica - pur con le dovute cautele legate alla natura esclusivamente grafica della misurazione, oltretutto effettuata sulla scansione di un documento cartaceo - è lecito ritenere che l'altezza interna autorizzata del piano secondo sia pari a ml. 3,00, e che pertanto le differenze riscontrate sono ricomprese all'interno della vigente tolleranza.

Ciò, come premesso, fatta eccezione per la camera avente affaccio sul parcheggio pubblico posto sul lato opposto rispetto alla pubblica via.

In tutte le pratiche più recenti (D.I.A. n. 93/2001 - Autorizzazione Edilizia n. 136/2001 - Autorizzazione Edilizia n. 70/2002) vennero redatte delle sezioni passanti anche per detto vano, ma su nessuna di esse venne indicata/dichiarata alcuna altezza interna. Né, tanto meno, venne indicata un'altezza interna sulla planimetria catastale - verosimilmente rappresentativa dello stato precedente - allegata alla prima



pratica (D.I.A. 93/2001).

Preme altresì evidenziare che attualmente il soffitto della camera è piano, mentre secondo quanto desumibile dalle sezioni prima citate il soffitto della camera venne rappresentato come se fungesse da copertura (tetto).

E' però altrettanto vero che secondo la documentazione prodotta a corredo della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 327 del 26.05.1992, ovvero secondo quanto desumibile dagli elaborati grafici e dalla relazione tecnica, al di sopra della camera in esame era già presente un sottotetto, e quindi un ulteriore solaio tra il pavimento della camera e la falda della copertura. Si riporta di seguito un estratto di detta relazione (sic!): "omissis .... dalle vecchie planimetrie catastali al terzo piano (lato Campo Sportivo) risultano esistere due locali, uno dei quali finestrato adibito a latrina comune per cui con altezza congrua in gronda. Tale porzione di fabbricato (ovvero quella originariamente soprastante la camera - ndr.) oggi non esiste più, tanto che il sottotetto non è praticabile perché la falda di copertura è impostata sul solaio del terzo piano. *omissis*".

Ad avviso dell'esperto, dando atto della presenza di un sottotetto - ovvero di un locale, ancorché non praticabile, al di sotto della falda di copertura - appare implicita la presenza di un solaio, verosimilmente costituente il soffitto della attuale camera; essendo stato espressamente descritto nella documentazione costituente parte integrante e sostanziale della sanatoria, l'attuale soffitto della camera può ritenersi legittimato a seguito del rilascio del condono.

In tale ipotesi, la mancata rappresentazione del soffitto nelle sezioni delle pratiche più recenti potrebbe essere da ricondurre, più che ad una difformità, ad una mera svista commessa in fase di redazione degli elaborati.

11.2.1.I - Sempre con riferimento alle pratiche più recenti (D.I.A. n. 93/2001 - Autorizzazione Edilizia n. 136/2001 - Autorizzazione Edilizia n. 70/2002) sugli elaborati grafici delle stesse furono indicate le dimensioni delle aperture esterne (finestre). Le dimensioni riportate sugli elaborati differiscono sono pressoché corrispondenti con quelle reali, con differenze - al massimo - di 2/3 centimetri.

#### PIANO TERZO

11.2.1.L - Nelle pratiche più recenti (D.I.A. n. 93/2001 - Autorizzazione Edilizia n.



136/2001 - Autorizzazione Edilizia n. 70/2002) il locale posto al piano terzo - indicato con il numero 4 alla pagina 5 dell'allegato 1 - venne definito come "camera". Sulle piante degli elaborati vennero altresì indicate delle altezze interne pari a ml. 2,45 (minima) e ml. 2,85 (massima). Nella realtà dei luoghi, le altezze interne reali sono invece pari a ml. 2,28 (minima) e ml. 2,70 (massima).

L'esperto stimatore non è in grado di stabilire il motivo della discrasia suesposta, ma ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

Nelle relazioni tecniche delle pratiche più recenti, comunque costituenti parti integranti e sostanziali delle stesse, non si accenna a nessuna sostanziale modifica della copertura (del vano), ma solamente ad opere di manutenzione volte a riconsolidare e rinnovare parti della stessa.

E' pertanto lecito ipotizzare che seppur oggetto di opere di manutenzione, l'originario andamento delle falde della copertura, e di conseguenza le altezze interne, siano rimaste invariate rispetto a quelle preesistenti.

E' altrettanto lecito ritenere come legittima, sotto il profilo urbanistico, l'altezza interna media autorizzata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 327 del 26.05.1992, pari a ml. 2,45.

Detta altezza media è prossima a quella attuale, pari a:

$$(ml. 2,28 + ml. 2,70 + ml. 2,28) / 3 = \underline{ml. 2,42}$$

Essendo la differenza tra le altezze medie - ovvero tra quella autorizzata con il condono e quella attuale - ricompresa all'interno della tolleranza ammessa dalle vigenti normative, è pertanto ragionevole ritenere che non si configuri una difformità in merito a tale specifico aspetto.

Ciò nonostante, è però pur vero che le attuali altezze interne sono inferiori a quelle minime previste sia dal D.M. 5 luglio 1975 che dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Colle di Val d'Elsa, e che per tale ragione il vano non può essere né definito, e né utilizzato, come camera.

11.2.1.M - Dal vano/locale appena trattato, tramite una portafinestra, è possibile accedere ad un altro lastrico solare/terrazzo (indicato con il numero 7 ed evidenziato con colore arancione alla pagina 5 dell'allegato 1): di entrambi - lastrico e portafinestra - non vi è traccia nei titoli abilitativi.



Preme altresì evidenziare che l'ulteriore lastrico è attualmente "mitigato" da una copertura in materiale plastico, sorretta da una struttura lignea fissata sulla muratura perimetrale. Tenuto conto che la muratura esterna posta a delimitazione del lastrico è "emergente" rispetto alla preesistente falda della copertura, la circostanza configura un aumento di volume non sanabile dal punto di vista paesaggistico. L'impossibilità di ottenere il prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica non consente pertanto di legittimare/sanare l'opera, e per tale ragione si renderà necessario rimuovere l'attuale copertura, demolire la muratura perimetrale "emergente" e ricostruire l'originaria falda. Al tempo stesso, non avendo più alcuna utilità e dovendo comunque ripristinare una parte della muratura alla quale dovrà essere collegata la falda "ricostruita", si renderà di fatto necessario ripristinare anche l'originaria finestra (in luogo dell'attuale portafinestra).

11.2.1.N - Dal locale/vano attualmente (ed impropriamente) utilizzato come camera è possibile accedere anche ad un ulteriore bagno. Detto accessorio, pur avendo una superficie ed un'altezza inferiore a quelle minime previste dal vigente Regolamento Edilizio, venne però legittimato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 327 del 26.05.1992, ovvero di un condono edilizio. La forma e le dimensioni desumibili dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono sono coerenti con quelle attuali, e la posizione della falda della copertura soprastante - per quanto desumibile dalla documentazione fotografica dell'epoca, anch'essa allegata alla richiesta di condono - sembrerebbe essere rimasta invariata. In ragione di ciò, pur con le dovute cautele riconducibili alla non particolare accuratezza della documentazione a suo tempo prodotta (ovvero mancante di quote dimensionali dichiarate), è lecito e ragionevole ritenere che il servizio igienico in esame sia rimasto invariato rispetto a quello autorizzato a seguito del rilascio del condono, e che per tale ragione possa ritenersi regolare.

### **11.2.2 - IMMOBILE B**

#### PIANO SECONDO

11.2.2.A - Sugli elaborati grafici delle pratiche edilizie più recenti (cfr. Denuncia di Inizio Attività n. 141 depositata in data 12.04.2005 e successiva Variante finale depositata in data 25.10.2005) furono indicate sia alcune dimensioni interne dei vani



che le loro superfici: a seguito del confronto tra i valori dichiarati e quelli ottenuti a seguito del rilievo effettuato dallo scrivente sono emerse delle discordanze, talune delle quali eccedenti i valori massimi della tolleranza.

Relativamente a tale specifico aspetto, come già evidenziato anche al precedente punto 11.2.1.E, si ritiene però corretto ed opportuno far rilevare che il rilievo redatto dal CTU è stato effettuato con il "laser-scanner", mentre quello sulla scorta del quale furono redatti gli elaborati progettuali sicuramente no (tale tecnologia, all'epoca, ancora non esisteva). In ragione di ciò, nonché della particolare ed irregolare geometria dei gran parte dei locali, è plausibile e ragionevole ricondurre le discordanze - più che ad una difformità - ad un rilievo effettuato con una metodologia sicuramente meno precisa di quella attuale (fettuccia metrica e metro).

11.2.2.B - Le dimensioni delle aperture esterne indicate sui medesimi elaborati sono pressoché corrispondenti con quelle reali, con differenze ricomprese all'interno del valore massimo ammesso dalle vigenti tolleranze.

11.2.2.C - Vi sono però delle differenze più marcate sulle altezze interne.

Quelle della camera prospiciente Via della Pieve in Piano indicate sugli elaborati grafici della Variante finale - che secondo quanto desumibile dalla pratica furono modificate rispetto a quelle indicate sulla D.I.A. iniziale - sono di ml. 2,96 (minima) e di ml. 4,72 (massima): nella realtà, dette altezze sono invece pari a ml. 2,55 (minima) e ml. 4,40 (massima, misurata sopra lo scalino prospiciente il bagno). L'altezza interna massima della cucina indicata sui medesimi elaborati è di ml. 4,20, mentre nella realtà è invece pari a ml. 4,03.

Diversamente, l'altezza intera della camera posta sul lato opposto rispetto alla pubblica via - pur con le dovute cautele connesse alla natura esclusivamente grafica della misurazione effettuabile - è di ml. 2,95, corrispondente con quella reale.

Allo stesso tempo, l'esperto ritiene opportuno evidenziare che l'altezza esterna del fabbricato su Via della Pieve in Piano, misurata tra l'intradosso dell'aggetto di gronda ("sotto travicello") ed il terreno alla base del fabbricato corrisponde con quella riportata sugli elaborati, ovvero è pari a ml. 7,90;

Non è possibile stabilire con certezza le cause alle quali ricondurre le discrasie accertate, e se le stesse debbano essere considerate come delle difformità oppure -



forse - dei meri errori commessi in fase di redazione degli elaborati progettuali.

A tale proposito, analizzando la sezione A-A prodotta nella tavola n. 2 della D.I.A. iniziale, ovvero la tavola rappresentativa dello stato *ante operam*, si evince che all'epoca nella camera era presente un controsoffitto "in canniccio" che con molta probabilità, non rendendola visibile, poteva quanto meno rendere difficoltoso ricostruire l'andamento della soprastante falda di copertura e stabilirne l'esatta quota di imposta.

Ciò nonostante, ovvero a prescindere dal fatto che le differenze riscontrate potrebbero essere ricondotte o meno ad errori grafici, è oggettivo che le altezze interne accertate in occasione del sopraluogo non configurano degli aumenti di volumi.

11.2.2.D - Sono state altresì riscontrate delle differenze sulle dimensioni interne del ripostiglio soprastante il più grande dei due bagni. La difformità è verosimilmente da ricondurre al fatto che all'interno del vano, a differenza del locale sottostante, non furono realizzate le due contro-pareti interne. La difformità è comunque sanabile.

#### PIANO TERZO

11.2.2.E - Come già evidenziato in premessa, la porzione del lastrico solare posto all'ultimo piano è stato leggermente ampliato. Detto ampliamento, ancorché di dimensioni contenute (mq. 1,00 circa), non è sanabile: ciò in considerazione del fatto che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, e per tale ragione - secondo le vigenti normative - non è possibile ottenere il rilascio del prodromico Accertamento di Compatibilità Paesaggistica. Si renderà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi preesistente, ovvero si renderà necessario ricostruire la porzione della falda del tetto.

Non solo: la superficie in ampliamento realizzata in assenza dei necessari titoli abilitativi - di fatto - è quella che attualmente rende possibile accedere al lastrico, tramite una porta-finestra, anch'essa realizzata in assenza di titoli abilitativi. Dovendo ricostruire la falda del tetto a suo tempo rimossa, si renderà necessario ripristinare anche l'apertura, ovvero la stessa dovrà tornare ad essere una finestra.

Anche gli importi da sostenere per tali ripristini, al pari di altri costituenti dei "costi di non conformità", sono stati indicativamente quantificati e detratti al più probabile,





attuale, valore di mercato dell'immobile.

11.2.2.F - Sulla porzione del lastrico solare posta alla quota più alta è stata riscontrata la presenza di un pergolato, realizzato con struttura in legno e soprastante telo ombreggiante, del quale non vi è traccia in nessuno degli elaborati. Pur trattandosi di un manufatto privo di rilevanza edilizia, ma ricadendo l'immobile in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, è comunque normativamente prescritto il rispetto delle disposizioni previste dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (cfr. art. 137 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65).

In ragione di ciò, si renderà necessario predisporre ed inoltrare una apposita pratica tesa ad ottenere il rilascio di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

#### CONSIDERAZIONI FINALI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla scorta di quanto fin qui evidenziato, è possibile asserire che gli immobili oggetto di esecuzione NON possono definirsi conformi sotto il profilo urbanistico, e che in ragione della loro natura le difformità riscontrate devono essere trattate, e soprattutto considerate, in maniera differente.

Talune di esse, ovvero quelle descritte nella prima parte del punto 11.2.1.A (minore altezza del locale ripostiglio - Immobile A, piano terreno), nella prima parte del punto 11.2.1.C (minore altezza della portafinestra - Immobile A, piano terreno) e al punto 11.2.2.D (mancata realizzazione di contro-pareti - Immobile B, piano secondo ammezzato) possono ritenersi ragionevolmente sanabili. Per fare ciò, si renderà comunque necessario predisporre ed inoltrare al Comune di Colle di Val d'Elsa una richiesta tesa ad ottenere il preventivo rilascio di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n 42 da parte della Soprintendenza. L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico, necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria, riguarda però aspetti particolari, quali l'incidenza delle modifiche apportate alla originaria configurazione geometrica e dei prospetti del fabbricato.

E' facilmente intuibile come le valutazioni di tali aspetti siano, in buona parte, sottoposte a vagli di natura soggettiva, ed allo stesso tempo non è normativamente previsto il rilascio di un eventuale parere preliminare circa l'ammissibilità o meno della necessaria regolarizzazione: in ragione di tali circostanze l'esperto stimatore



non è in grado di poter asserire con assoluta certezza che anche il pergolato descritto al precedente punto 11.2.2.F sia ritenuto “paesaggisticamente compatibile”, oppure se si renderà necessario procedere alla sua rimozione.

A prescindere da quali saranno le difformità esterne che verranno ritenute ammissibili sotto il profilo paesaggistico, il rilascio del citato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica sarà subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa, determinata dal Dirigente Responsabile del competente Ufficio comunale alla conclusione dell'iter procedurale della pratica, pari a (cit.) “una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.”.

Una volta ottenuta il prodromico avallo da parte della Soprintendenza, si renderà necessario predisporre ed inoltrare la sanatoria edilizia, il rilascio della quale sarà anch'esso subordinato al pagamento di una ulteriore sanzione amministrativa, quest'ultima NON inferiore ad €. 1.000,00, l'esatto importo della quale dovrà comunque essere determinato Dirigente Responsabile dal competente Ufficio comunale dopo la conclusione dell'iter procedurale della pratica.

Altre difformità, ovvero quelle descritte nella seconda parte del punto 11.2.1.A (utilizzo come cucina del ripostiglio - Immobile A, piano terreno), al punto 11.2.1.B (ripostiglio realizzato in difformità da titolo abilitativo - Immobile A, piano terreno), al punto 11.2.1.D (bagno realizzato in difformità da titolo abilitativo - Immobile A, piano terreno), al punto 11.2.1.F (bagni realizzati in difformità da titolo abilitativo - Immobile A, piano secondo), al punto 11.2.1.M (lastrico solare e portafinestra realizzati in assenza di titolo abilitativo - Immobile A, piano terzo) e al punto 11.2.2.E (ampliamento del lastrico solare e trasformazione di finestra in portafinestra realizzati in assenza di titolo abilitativo - Immobile B, piano terzo), non sono sanabili, e per tale ragione comporteranno la necessità di dover realizzare tutta una serie di opere volte a “ricostituire” l'ultimo stato autorizzato. Gli importi economici da sostenere per dette opere, costituenti a tutti gli effetti dei “costi di non conformità”, sono stati indicativamente quantificati e detratti al più probabile, attuale, valore di mercato degli immobili.

Vi sono poi delle ulteriori difformità, che in ragione delle particolari circostanze che



le contraddistinguono, sono degne di una ulteriore, separata, trattazione quali:

11.1.2.C (seconda parte) - il locale legittimato come soggiorno a seguito del rilascio della Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 88 del 18.11.2009 (Immobile A, piano terreno), doveva essere dotato di un punto cottura. Detta difformità, come già precedentemente evidenziato, potrebbe comportare la necessità di dover realizzare le necessarie dotazioni impiantistiche, ma poiché gli immobili sono posti in vendita come un unico lotto un ipotetico acquirente potrebbe unire le due unità immobiliari ed utilizzare la cucina attualmente a servizio dell'Immobile B, non dovendo - in tale ipotesi - realizzare nessuna opera. In ragione di ciò, il perito non ha considerato come assolutamente necessarie le opere impiantistiche sopra descritte, senza considerare nessuna decurtazione di valore correlata alla difformità di cui al presente punto;

11.1.2.L - vano/locale attualmente utilizzato come camera ma privo delle altezze minime (Immobile A, piano terzo) La superficie ed il volume del locale possono ritenersi legittime sotto il profilo urbanistico, ma non la sua attuale utilizzazione. In ragione di ciò, ai fini della valutazione, il vano è stato considerato come una mansarda e non come un locale principale, utilizzando un diverso rapporto mercantile;

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, vi sono poi tutta una serie di discordanze che potrebbero, forse, essere ricondotte ad errori commessi in fase di rilievo o di redazione degli elaborati progettuali più che a delle difformità vere e proprie, ovvero quelle descritte ai punti 11.2.1.E, 11.2.1.H, 11.2.2.A e 11.2.2.C.

Sempre in riferimento a queste ultime, l'esperto stimatore ritiene le argomentazioni che lo hanno indotto a poterle considerare come errori grafici fondate su principi di ragionevolezza e buon senso, ma non è comunque in grado di poter asserire con assoluta certezza né che il Comune le riterrà condivisibili né, tanto meno, che lo stesso Comune ritenga invece le discordanze come delle difformità vere e proprie, anch'esse da regolarizzarsi con una sanatoria.

In quest'ultima eventualità le stesse potrebbero essere inserite e trattate nella sanatoria necessaria per porre rimedio alle difformità descritte ai precedenti punti 11.2.1.A, 11.2.1.C e 11.2.2.D, ma la loro eventuale regolarizzazione sarebbe vincolata al rispetto di specifiche condizioni.



In primo luogo, essendo alcune di esse delle difformità che – seppur in via ipotetica – andrebbero ad incidere sull’aspetto esterno degli immobili, le stesse dovrebbero collezionare il preventivo avallo da parte della Soprintendenza ovvero, unitamente alle altre difformità esterne (portafinestra del piano terreno e pergolato posto al piano terzo), dovrebbero essere trattate all’interno della richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Non solo: le stesse difformità, sempre se dal Comune considerate come tali, riguarderebbero parti strutturali delle costruzioni, ed in merito a questo il vigente articolo 182 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. recita testualmente che:

“1. Ai fini dell’accertamento di conformità di cui all’articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell’autorizzazione o dell’attestato di avvenuto deposito, e che risultano conformi alla normativa tecnica ai sensi del comma 2, l’interessato trasmette alla struttura regionale, tramite lo sportello unico:

a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l’istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;

b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente sia al momento della realizzazione delle opere stesse sia al momento della presentazione dell’istanza ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia, previo accertamento della conformità alle norme tecniche vigenti, sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione dell’istanza, l’autorizzazione in sanatoria oppure l’attestato di avvenuto deposito in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio dei titoli in sanatoria o ai fini delle verifiche di propria competenza nel caso di SCIA in sanatoria.

3. Ai fini dell’accertamento di conformità di cui all’articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell’autorizzazione o dell’attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del



procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi.

Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.

In pratica, a seguito di specifici accertamenti preliminari, necessariamente corroborati da saggi invasivi/distruttivi e successivi calcoli strutturali, potrebbe emergere che:

- l'opera realizzata rispetta sia le normative strutturali vigenti all'epoca della realizzazione delle opere che quelle vigenti al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria → in tale eventualità dovrà essere effettuato, presso il preposto Ufficio del Genio Civile il deposito di una apposita pratica con la quale dovrà essere dimostrato il rispetto delle normative;

- l'opera realizzata NON rispetta le normative strutturali sopra citate (c.d. "doppia conformità") → in questa seconda ipotesi, previa emissione di una apposita ordinanza da parte del Comune, un ipotetico acquirente potrà realizzare delle opere di adeguamento dopo aver effettuato, sempre presso il preposto Ufficio del Genio Civile, il "deposito" di una pratica nella quale dovranno essere descritte le opere di adeguamento necessarie (oltre, ovviamente, ai calcoli di verifica);

In assenza di saggi invasivi/distruttivi non è però possibile acquisire le informazioni necessarie per poter verificare analiticamente, con specifici calcoli redatti da un ausiliario specificatamente competente in materia (ingegnere strutturista) la conformità delle parti strutturali, necessaria per il rilascio dell'eventuale sanatoria.

In assenza delle indagini e delle verifiche suesposte, l'esperto non è nemmeno in grado di potersi esprimere sulla necessità, sempre eventuale, di dover realizzare delle opere di adeguamento né, tanto meno, di quantificarne i relativi costi.



Alla luce di quanto sopra, appare evidente che lo specifico caso in esame è caratterizzato da numerose incertezze, molte delle quali - seppur in via ipotetica - potrebbero comportare per un acquirente la necessità di dover sostenere degli adempimenti e delle spese tutt'altro che risibili per regolarizzare l'attuale stato dei luoghi.

In ragione di ciò, nonché dell'impossibilità di stabilire a priori e con assoluta certezza l'entità delle sanzioni amministrative connesse all'ottenimento della sanatoria (sia di quella edilizia che di quella paesaggistica), il perito ha ritenuto corretto applicare al valore di stima degli immobili, quest'ultimo già decurtato dei costi da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino necessarie per porre rimedio alle difformità non sanabili, un abbattimento più alto rispetto a quello ordinariamente previsto dalla prassi adottata dal Tribunale di Siena, quantificato nella misura del 20% (anziché del 15% - cfr. risposta al successivo punto n. 17).

Il compendio pignorato, - già adibito ad attività ricettiva del tipo bed and breakfast e modificato a tale scopo - versa in condizioni di conservazione e di manutenzione buone, è provvisto di impianti autonomi è occupato da un soggetto terzo senza titolo opponibile alla Procedura.

Al valore d'asta di euro 99.000,00 e con possibilità di formulare offerta minima di euro 75.000,00 e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 19.09.2023 dal Geom. Gianni Rusci alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

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 Avv. Roberta Masini con studio in 53100 Siena, via dei Montanini n. 132,



previo appuntamento telefonico al numero 0577/283197 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 167/2021) 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 sul seguente conto corrente bancario, intestato alla procedura: Proc. Es. Imm. N. 167/2021 R.G.E.-  
Lotto Unico



IBAN IT60S0867314200000000912806

#### 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 167/2021) 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:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;
- 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, indicando ulteriore esperimento di vendita;
- 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:

- a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 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:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta minima indicato nel presente avviso;
- 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:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
- 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;
- 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 167/2021*".

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 della 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.falcoaste.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, 21.10.2024

Il professionista delegato

Avv. Roberta Masini

