



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA MARTA DELL'UNTO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 15/2016+184/2018 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.) PER IL TRIBUNALE DI SIENA -
RECAPITI: 0577 318111

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I° ESPERIMENTO

L'Avv. Lucia Cangeloni, professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con ordinanza in data 06.11.2020

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in sito in Torrita di Siena, via A. Meucci n. 29 e tramite il portale del gestore <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it> – il giorno **15 ottobre 2026** alle ore 10:00, avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

diritto di piena proprietà su terreni e fabbricati facenti parte di azienda agricola di vaste dimensioni ubicata nel comune di Buonconvento, censiti come segue:

FABBRICATI censiti al Catasto Fabbricati del comune di Buonconvento:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32 16	200 sub 3 126	D/10			Euro 3.044,00
32	200 sub 4	C/2	5	82 m ²	Euro 169,40
32	200 sub 5	F/2			

I subalterni 3, 4 e 5 hanno diritto sulla corte comune identificata al **sub 6**

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	27 sub 3	D/10			Euro 6.624,00
32 32	211 212	D/10			Euro 8.334,00



32	194	F/2			
32	195	F/2			
32	196	F/2			
32	197	F/2			
32	198	F/2			
32	199	F/2			
33	128 sub 2	B/7	2	395 m ³	Euro 128,52
33	128 sub 3	C/2	5	69 m ²	Euro 142,54
33	128 sub 4	A/2	1	22,0 vani	Euro 1.704,31
33	128 sub 5 ,24 e 25	A/8	2	29,5 vani	Euro 5.713,30
33	128 sub 6	A/2	2	12,5 vani	Euro 1.162,03
33	128 sub 10	A/4	1	5,5 vani	Euro 244,28
33	128 sub 11	A/4	1	4,5 vani	Euro 199,87
33	128 sub 13	C/3	2	91 m ²	Euro 230,29
33	128 sub 16	F/1		7.048 m ²	
33	128 sub 20	C/2	1	27 m ²	Euro 27,89
33	128 sub 22	C/2	4	200 m ²	Euro 351,19
33	128 sub 26	C/2	4	164 m ²	Euro 287,98
33	128 sub 27	F/2			
33	128 sub 28 e 29	C/2	3	169 m ²	Euro 253,12
33	128 sub 30	F/2			
33	128 sub 31	D/10			Euro 4.112,00
33	128 sub 32	F/2			
33	128 sub 33	C/6	1	151 m ²	Euro 194,96

I subalterni 4, 5 e 22 hanno diritto sull'ingresso e sulla scala comune identificati al **sub 23**.

I subalterni 10 e 11 hanno diritto sul porticato e loggiato comuni identificati al **sub 12**.

I subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33 hanno diritto sulla corte comune identificata al **sub 34**



Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
33	133 sub 2	A/10	1	8,5 vani	Euro 1.690,11
33	133 sub 3	C/2	4	4 m ²	Euro 7,02
33	133 sub 4	C/2	4	16 m ²	Euro 28,10
33	133 sub 5	C/6	2	28 m ²	Euro 43,38
33	133 sub 6	C/6	2	26 m ²	Euro 40,28
33	133 sub 7	C/6	2	34 m ²	Euro 52,68
33	133 sub 8	A/2	1	5,5 vani	Euro 426,08
33	133 sub 9	A/2	1	4,5 vani	Euro 348,61
33	133 sub 10	A/2	1	4,5 vani	Euro 348,61
33	133 sub 11	F/2			
33	153	F/1		1.112 m ²	

I subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 hanno diritto sull'ingresso e sulla scala comune identificati al **sub 1**

I subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 hanno diritto al resede e viabilità comune identificati al **sub 12**.

I subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 hanno diritto al resede e viabilità comune identificati al **sub 13**.

TERRENI censiti al Catasto Terreni del comune di Buonconvento:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie ha are ca	Red. Dom. Euro	Red. Agrario Euro
10	37/a	Pascolo cespug.	0.51.50	1,86	0,80
	37/b	Seminativo	0.02.00	1,29	0,77
10	47	Pascolo cespug.	0.17.40	0,63	0,27
10	48/aa	Pascolo cespug.	00.27.02	0,98	0,42
	48/ab	Seminativo	00.06.18	3,99	2,39
10	95	Seminativo	0.21.30	9,35	7,15
10	96	Seminativo	0.11.45	5,03	3,84
10	97	Seminativo	0.07.85	3,45	2,64
10	100	Semin. arbor.	8.97.96	602,88	301,44



10	101	Semin. arbor.	5.93.32	398,35	199,18
10	102	Semin. arbor.	0.20.22	13,58	6,79
16	16	Bosco misto	0.06.80	0,46	0,11
16	23	Seminativo	1.87.50	121,04	72,63
16	24	Seminativo	2.73.30	176,43	105,86
16	27	Pascolo	0.07.50	0,35	0,15
16	28/a	Seminativo	1.05.20	67,91	40,75
	28/b	Seminativo	0.70.40	45,45	27,27
	28/c	Pascolo	0.23.20	1,08	0,48
	28/d	Seminativo	1.02.00	65,85	39,51
16	32/a	Seminativo	0.05.80	3,74	2,25
	32/b	Pascolo	0.01.00	0,05	0,02
16	33/a	Seminativo	2.56.60	165,65	99,39
	33/b	Pascolo	0.31.20	1,45	0,64
16	34/a	Seminativo	0.48.40	31,25	18,75
	34/b	Pascolo	0.24.80	1,15	0,51
	34/c	Seminativo	0.52.00	33,57	20,14
	34/d	Seminativo	1.48.80	96,06	57,64
	34/e	Seminativo	1.48.00	95,54	57,33
	34/f	Seminativo	1.17.60	75,92	45,55
	34/g	Seminativo	0.85.60	55,26	33,16
	34/h	Seminativo	0.62.10	40,09	24,05
	34/i	Seminativo	0.75.20	48,55	29,13
	34/l	Pascolo	0.06.80	0,32	0,14
	34/m	Seminativo	0.84.00	54,23	32,54
	34/n	Incolto produttivo	0.02.00	0,01	0,01
	34/o	Seminativo	0.19.60	12,65	7,59
	34/p	Incolto produttivo	0.03.50	0,02	0,02



16	35	Seminativo	1.08.90	70,30	42,18
16	36	Seminativo	5.24.90	338,86	203,32
16	37	Seminativo	5.09.10	328,66	197,20
16	38	Seminativo	0.20.10	12,98	7,79
16	39	Seminativo	1.19.80	52,59	40,22
16	40	Seminativo	1.99.30	128,66	77,20
16	41	Seminativo	1.71.00	110,39	66,24
16	43/a	Pascolo	0.88.00	4,09	1,82
	43/b	Pascolo	0.03.20	0,15	0,07
	43/c	Pascolo	0.14.00	0,65	0,29
	43/d	Pascolo	0.47.60	2,21	0,98
16	44/a	Seminativo	6.97.70	450,41	270,25
	44/b	Incolto produt	0.31.60	0,16	0,16
	44/c	Seminativo	0.99.60	64,30	38,58
	44/d	Seminativo	0.69.20	44,67	26,80
16	45/a	Pascolo	0.10.00	0,46	0,21
	45/b	Pascolo	0.47.20	2,19	0,98
	45/c	Pascolo	0.42.80	1,99	0,88
	45/d	Pascolo	0.52.80	2,45	1,09
	45/e	Seminativo	1.81.00	116,85	70,11
	45/f	Pascolo	0.02.00	0,09	0,04
16	51/a	Seminativo	0.37.40	24,14	14,49
	51/b	Seminativo	0.40.40	17,74	13,56
16	54/a	Pascolo	0.02.00	0,09	0,04
	54/b	Seminativo	0.01.40	0,90	0,54
16	55/a	Seminativo	0.69.60	44,93	26,96
	55/b	Pascolo	0.34.80	1,62	0,72
	55/c	Seminativo	0.03.20	2,07	1,24
	55/d	Seminativo	0.04.00	1,76	1,34
16	56	Seminativo	0.29.00	18,72	11,23
16	86	Seminativo	1.14.40	73,85	44,31
16	87	Incolto produt	0.18.30	0,09	0,09



16	88	Incolto produt	0.08.00	0,04	0,04
16	89	Seminativo	0.47.70	30,79	18,48
17	15/a	Pascolo cespug.	0.53.60	1,94	0,83
	15/b	Seminativo	0.02.40	1,55	0,93
17	23/a	Pascolo cespug.	1.16.90	4,23	1,81
	23/b	Seminativo	0.03.40	2,19	1,32
	23/c	Seminativo	0.01.30	0,84	0,50
	23/d	Seminativo	0.04.40	2,84	1,70
17	45	Pascolo cespug.	0.58.70	2,12	0,91
17	46/aa	Seminativo	0.00.19	0,12	0,07
	46/ab	Pascolo cespug.	0.15.61	0,56	0,24
17	47/aa	Seminativo	0.05.06	3,27	1,96
	47/ab	Pascolo cespug.	0.51.14	1,85	0,79
17	48/aa	Seminativo	0.01.99	1,28	0,77
	48/ab	Pascolo cespug.	0.27.81	1,01	0,43
17	52	Seminativo	0.16.05	7,05	5,39
17	53	Seminativo	0.04.80	2,11	1,61
17	54	Seminativo	0.00.65	0,29	0,22
17	55	Seminativo	0.42.85	18,81	14,38
17	56	Seminativo	0.10.10	4,43	3,39
17	57	Seminativo	0.01.65	0,72	0,55
17	58	Seminativo	0.57.75	37,28	22,37
17	59	Seminativo	0.06.70	4,33	2,60
17	60	Seminativo	0.18.85	12,17	7,30
17	61	Seminativo	0.55.70	35,96	21,57
17	62	Seminativo	0.18.20	11,75	7,05
17	63	Seminativo	0.04.35	2,81	1,68
17	64	Seminativo	0.29.45	19,01	11,41
17	65	Seminativo	2.29.85	148,38	89,03
17	66	Seminativo	0.17.40	11,23	6,74
17	67	Seminativo	0.05.95	3,84	2,30



17	68	Seminativo	2.81.95	123,77	94,65
17	69	Seminativo	0.16.60	7,29	5,57
17	70	Seminativo	0.03.35	1,47	1,12
17	73	Seminativo	2.46.75	108,32	82,83
17	74	Seminativo	0.12.30	5,40	4,13
17	75	Seminativo	0.03.15	1,38	1,06
17	76	Seminativo	3.36.65	217,33	130,40
17	77	Seminativo	0.15.00	9,68	5,81
17	78	Seminativo	0.05.25	3,39	2,03
17	79	Seminativo	1.47.30	64,66	49,45
17	80	Seminativo	0.03.55	1,56	1,19
17	81	Seminativo	0.02.45	1,08	0,82
17	82	Seminativo	1.52.49	66,94	51,19
17	98	Semin. arbor.	23.73.24	1.593,38	796,69
17	99	Semin. arbor.	26.35.33	1.769,34	884,67
17	100	Semin. arbor.	0.76.14	51,12	25,56
32	3	Seminativo	0.38.00	24,53	14,72
32	4	Seminativo	0.18.00	11,62	6,97
32	15/a	Seminativo	1.74.00	112,33	67,40
	15/b	Seminativo	0.00.10	0,04	0,03
	15/c	Pascolo	0.27.80	1,29	0,57
	15/d	Pascolo	0.01.60	0,07	0,03
32	16/a	Seminativo	0.48.70	31,44	18,86
	16/b	Seminativo	0.02.40	1,05	0,81
32	17	Seminativo	1.01.10	65,27	39,16
32	18/a	Seminativo	0.93.60	60,43	36,26
	18/b	Seminativo	0.01.20	0,77	0,46
	18/c	Seminativo	0.15.20	9,81	5,89
	18/d	Seminativo	0.18.00	11,62	6,97
	18/f	Seminativo	0.00.90	0,58	0,35
32	20	Seminativo	0.09.50	4,17	3,19



32	23	Seminativo	0.98.40	43,20	33,03
32	25	Seminativo	12.00.70	775,14	465,08
32	26	Area fab.dm	0.22.20		
32	33/a	Seminativo	8.63.60	557,52	334,51
	33/b	Seminativo	0.03.80	1,67	1,28
	33/c	Seminativo	2.43.60	157,26	94,36
	33/d	Incolto produt	0.62.00	0,32	0,32
	33/e	Pascolo	0.63.60	2,96	1,31
	33/f	Seminativo	1.32.00	85,22	51,13
	33/g	Pascolo	0.28.00	1,30	0,58
32	34	Seminativo	0.34.60	15,19	11,62
32	35/a	Seminativo	0.65.00	41,96	25,18
	35/b	Seminativo	0.53.10	23,31	17,83
	35/c	Incolto produt.	0.06.50	0,03	0,03
32	36	Seminativo	0.52.00	22,83	17,46
32	37	Seminativo	0.11.50	7,42	4,45
32	38	Seminativo	10.34.60	667,91	400,74
32	39/a	Seminativo	0.35.70	23,05	13,83
	39/b	Seminativo	0.00.30	0,13	0,10
32	40/a	Seminativo	3.72.80	240,67	144,40
	40/b	Seminativo	0.10.40	4,57	3,49
	40/c	Seminativo	0.23.60	15,24	9,14
	40/d	Pascolo	0.00.50	0,02	0,01
	40/e	Pascolo	0.07.20	0,33	0,15
	40/f	Seminativo	0.25.60	16,53	9,92
32	41	Seminativo	2.53.00	163,33	98,00
32	42/a	Seminativo	0.29.00	18,72	11,23
	42/b	Seminativo	0.01.00	0,44	0,34
	42/c	Incolto produt.	0.02.10	0,01	0,01



32	50	Seminativo	6.39.60	412,91	247,74
32	52	Seminativo	1.31.40	57,68	44,11
32	55	Seminativo	0.14.30	9,23	5,54
32	56/a	Seminativo	0.19.00	12,27	7,36
	56/b	Seminativo	0.11.10	4,87	3,73
	56/c	Incolto produt.	0.03.90	0,02	0,02
32	60	Seminativo	0.04.30	1,89	1,44
32	61	Seminativo	0.04.70	1,09	1,09
32	64	Seminativo	0.13.80	3,21	3,21
32	68	Seminativo	0.72.40	9,35	11,22
32	69	Seminativo	2.76.20	35,66	42,79
32	110	Seminativo	0.02.10	0,49	0,49
32	111	Seminativo	3.81.35	88,63	88,63
32	112	Seminativo	0.12.75	2,96	2,96
32	113	Seminativo	0.43.40	10,09	10,09
32	114	Seminativo	0.18.00	4,18	4,18
32	115	Seminativo	0.34.70	8,06	8,06
32	118	Seminativo	3.29.54	76,59	76,59
32	119	Seminativo	0.05.82	1,35	1,35
32	120	Seminativo	0.02.24	0,52	0,52
32	121	Seminativo	0.00.60	0,14	0,14
32	126	Seminativo	5.53.03	128,53	128,53
32	127	Seminativo	0.02.99	0,69	0,69
32	128	Seminativo	0.01.58	0,37	0,37
32	146	Seminativo	1.39.44	18,00	21,60
32	148	Seminativo	0.00.42	0,05	0,07
32	183	Seminativo	0.09.80	6,33	3,80
33	11/a	Seminativo	1.08.40	69,98	41,99
	11/b	Seminativo	0.65.10	28,58	21,85



33	12/a	Seminativo	1.15.00	74,24	44,54
	12/b	Pascolo cespug.	0.10.00	0,36	0,15
33	14	Seminativo	0.49.20	11,43	11,43
33	15/aa	Seminativo	0.00.12	0,03	0,03
	15/ab	Bosco alto	0.79.58	18,49	2,88
33	16/a	Seminativo	0.13.20	8,52	5,11
	16/b	Pascolo	0.09.40	0,44	0,19
33	18	Seminativo	1.25.00	80,70	48,42
33	21/a	Seminativo	0.98.80	63,78	38,27
	21/b	Seminativo	0.24.40	15,75	9,45
	21/c	Pascolo	0.04.40	0,20	0,09
	21/d	Seminativo	0.01.60	1,03	0,62
	21/e	Pascolo	0.02.00	0,09	0,04
33	29	Bosco alto	0.49.80	11,57	1,80
33	33/a	Pascolo	0.19.50	0,91	0,40
	33/b	Seminativo	0.07.20	4,65	2,79
33	39/a	Seminativo	1.13.60	73,34	44,00
	39/b	Pascolo	0.07.20	0,33	0,15
	39/c	Seminativo	0.00.40	0,26	0,15
	39/d	Pascolo	0.02.00	0,09	0,04
	39/e	Vigneto	0.36.00	14,87	13,01
	39/f	Pascolo	0.08.20	0,38	0,17
33	40/a	Seminativo	0.46.20	29,83	17,90
	40/b	Bosco alto	0.02.40	0,56	0,09
33	42	Seminativo	1.51.00	97,48	58,49
33	43/aa	Seminativo	0.04.67	1,09	1,09
	43/ab	Pascolo cespug.	1.50.63	5,45	2,33
33	53	Seminativo	7.77.40	501,87	301,12
33	54/a	Seminativo	2.41.60	155,97	93,58
	54/b	Seminativo	3.10.00	136,09	104,07
33	60/a	Seminativo	0.56.60	36,54	21,92
	60/b	Seminativo	0.09.60	4,21	3,22



33	73/a	Seminativo	0.72.40	46,74	28,04
	73/b	Seminativo	1.17.20	51,45	39,34
	73/c	Seminativo	1.70.40	110,01	66,00
	73/d	Seminativo	0.94.00	41,26	31,56
	73/e	Seminativo	0.04.40	2,84	1,70
33	74	Seminativo	3.41.50	220,46	132,28
33	87/a	Vigneto	0.08.40	3,47	3,04
	87/b	Seminativo	0.02.80	1,81	1,08
	87/c	Pascolo	0.04.80	0,22	0,10
	87/d	Seminativo	0.27.80	17,95	10,77
	87/e	Pascolo	0.00.50	0,02	0,01
33	89/aa	Seminativo	0.01.92	0,45	0,45
	89/ab	Incolto sterile	0.33.98		
33	90	Incolto sterile	0.01.80		
33	92	Seminativo	0.54.00	23,71	18,13
33	101	Area fab. dm	0.09.50		
33	102	Seminativo	1.18.90	27,63	27,63
33	103	Seminativo	0.07.80	1,81	1,81
33	104	Seminativo	0.28.40	6,60	6,60
33	105	Seminativo	0.01.07	0,25	0,25
33	106/aa	Seminativo	1.15.00	26,73	26,73
	106/ab	Semin. arbor.	0.12.29	2,86	2,54
33	107	Semin. arbor.	0.02.31	0,54	0,48
33	108	Seminativo	0.01.06	0,25	0,25
33	109	Seminativo	0.02.27	0,53	0,53
33	112	Seminativo	0.08.50	1,98	1,98
33	113	Seminativo	0.28.10	6,53	6,53
33	134	Seminativo	2.61.32	60,73	60,73
39	5/a	Seminativo	0.06.00	3,87	2,32
	5/b	Seminativo	0.32.00	14,05	10,74
	5/c	Seminativo	0.25.30	16,33	9,80



39	6	Seminativo	0.33.10	7,69	7,69
39	16	Seminativo	0.03.00	1,32	1,01
39	17/a	Seminativo	3.90.80	252,29	151,37
	17/b	Pascolo	0.00.60	0,03	0,01
	17/c	Seminativo	6.53.70	286,97	219,45
	17/d	Seminativo	2.44.80	158,04	94,82
39	20	Seminativo	5.29.90	232,62	177,89
39	21	Seminativo	3.52.00	81,81	81,81
39	33	Seminativo	5.48.30	70,79	84,95
39	51/a	Pascolo	0.70.70	3,29	1,46
	51/b	Seminativo	0.69.20	44,67	26,80
	51/c	Seminativo	0.01.60	0,70	0,54
39	52	Seminativo	2.10.60	135,96	81,57
39	58	Seminativo	0.15.50	2,00	2,40
39	84	Seminativo	0.01.77	0,41	0,41
39	85	Seminativo	0.01.71	0,40	0,40
39	87	Seminativo	0.02.28	0,53	0,53
39	88	Semin. arbor.	0.02.56	0,59	0,53
39	90	Seminativo	0.00.30	0,07	0,07
39	91	Seminativo	0.11.00	2,56	2,56
39	101	Seminativo	0.08.00	1,86	1,86
39	102/aa	Area fab. Dm	0.05.86		
	102/ab	Seminativo	0.03.44	0,80	0,80
39	103	Seminativo	0.02.10	0,49	0,49
39	104	Seminativo	24.53.83	570,28	570,28
39	105	Seminativo	0.35.60	8,27	8,27
39	106	Seminativo	0.28.67	6,66	6,66
39	107	Seminativo	2.01.58	46,85	46,85
39	108	Seminativo	0.05.04	1,17	1,17
39	109	Seminativo	0.00.78	0,18	0,18



39	110/aa	Relit. strad.	0.13.32		
	110/ab	Seminativo	0.15.75	3,66	3,66
39	111	Seminativo	1.29.60	30,12	30,12
39	112	Seminativo	0.29.90	6,95	6,95
39	113	Seminativo	1.92.60	24,87	29,84
39	114	Seminativo	0.14.50	1,87	2,25
39	115	Seminativo	0.17.60	4,09	4,09
39	116	Seminativo	0.00.05	0,01	0,01
39	117	Seminativo	0.02.49	0,58	0,58
39	118	Seminativo	0.00.32	0,07	0,07
39	119	Seminativo	0.27.19	6,32	6,32
39	120	Seminativo	0.03.08	0,72	0,72
39	121	Seminativo	0.00.25	0,06	0,06
39	122	Seminativo	0.01.08	0,25	0,25
40	55	Bosco misto	2.95.40	30,51	9,15
41	56	Seminativo	10.67.52	248,10	248,10
41	57	Seminativo	0.06.07	1,41	1,41
41	58	Seminativo	0.08.61	2,00	2,00
42	1	Seminativo	2.21.60	97,28	74,39
42	2	Seminativo	1.85.80	119,95	71,97
42	3/a	Seminativo	0.29.30	18,92	11,35
	3/b	Incolto produt.	0.03.60	0,02	0,02
	3/c	Seminativo	0.01.00	0,65	0,39
42	5	Seminativo	3.77.80	243,90	146,34
42	6	Seminativo	2.38.80	154,16	92,50
42	7	Seminativo	2.17.40	140,35	84,21
42	8/aa	Incolto produt.	0.81.99	0,42	0,42
	8/ab	Seminativo	0.00.31	0,20	0,12
42	12	Seminativo	4.42.10	285,41	171,24
42	13	Seminativo	5.04.60	325,76	195,45



42	21/a	Pascolo cespug.	0.65.60	2,37	1,02
	21/b	Seminativo	0.00.80	0,52	0,31
	21/c	Seminativo	0.03.60	1,58	1,21
	21/d	Seminativo	0.27.60	17,82	10,69
	21/e	Seminativo	0.63.20	27,74	21,22
	21/f	Seminativo	0.82.50	53,26	31,96
	21/g	Seminativo	0.39.60	17,38	13,29
42	22	Incolto produt.	0.36.90	0,19	0,19
42	39	Seminativo	2.73.80	176,76	106,05
42	40/aa	Incolto produt.	0.71.33	0,37	0,37
	40/ab	Seminativo	0.03.57	2,30	1,38
42	46	Seminativo	0.71.80	46,35	27,81
42	48/a	Seminativo	0.64.40	41,57	24,94
	48/b	Seminativo	0.82.80	36,35	27,80
	48/c	Seminativo	0.64.00	41,32	24,79
	48/d	Seminativo	0.73.10	32,09	24,54
	48/e	Seminativo	0.32.80	21,17	12,70
42	49	Seminativo	1.55.90	100,64	60,39
42	76	Seminativo	0.60.30	26,47	20,24
42	77/a	Seminativo	0.02.40	1,55	0,93
	77/b	Pascolo cespug.	0.30.60	1,11	0,47
	77/c	Seminativo	0.07.60	3,34	2,55
42	160	Seminativo	6.39.52	280,74	214,68
42	161	Seminativo	0.65.11	28,58	21,86
42	162	Seminativo	1.02.53	45,01	34,42
42	163	Seminativo	0.00.77	0,34	0,26
42	164	Seminativo	1.26.14	55,37	42,34
42	165	Seminativo	0.15.02	6,59	5,04
42	168	Seminativo	0.10.52	4,62	3,53
42	169	Seminativo	0.03.86	1,69	1,30
42	173	Seminativo	6.37.20	279,72	213,91



42	174	Seminativo	2.63.44	170,07	102,04
42	175	Seminativo	0.05.26	3,40	2,04
42	177	Relit. strad.	0.36.13		
42	178	Seminativo	0.12.67	5,56	4,25
53	175	Semin. arbor.	0.11.00	7,39	3,69

Il compendio è inserito nella zona del piccolo borgo denominato Ponte d'Arbia. I beni oggetto di vendita fanno parte di una vasta azienda agricola costituita da un complesso immobiliare principale e da più corpi di fabbrica costituiti da case coloniche dislocate negli appezzamenti di terreno che costituiscono l'intera unità aziendale ed in particolare:

**A) FABBRICATI NUCLEO PRINCIPALE VINCOLATI AI SENSI DELLA L. 1089/1939;
Dlgs. 42/2004 art. 10 e 11**

A1) VILLA PADRONALE Foglio 33 particella 128 sub 4, sub 5, sub 24-25, sub 22 e sub 23

La villa, risalente al 1300, si erge al centro del parco e si sviluppa complessivamente su quattro piani: al piano terra si rinvengono ex cantine, magazzini, servizi accessori e corpo scala che collega tutti i piani; al piano primo è situata una abitazione composta da quindici vani, due dei quali affrescati, oltre accessori; al piano secondo e terzo è situata una abitazione in villa composta da 20 vani, oltre accessori.

Attualmente la villa è in cattivo stato di manutenzione e inutilizzata, alcune parti risultano inaccessibili per crolli parziali di solai, soffitto e tramezzature ed è priva di impianti funzionanti.

A2) CAPPELLA Foglio 33 particella 128 sub 2

La cappella privata è situata di fronte all'ingresso principale sul lato nord-est della villa, di forma rettangolare ha struttura in muratura di mattoni con unico accesso dall'esterno. Si sviluppa su di una superficie utile di mq 45,00.

A3) GRANAIO Foglio 33 particella 128 sub 13, sub 20, sub 32 e sub 33

Grossa porzione del granaio costituita da porzione della scala di accesso al piano primo e stessa porzione di sottoscala al piano terra (mq 27,00), deposito/magazzini (mq 91,00), capannone rimessa attrezzi agricoli (mq 270,00 - unità collabente), tettoia ubicata tra il deposito/magazzino e la rimessa dall'accesso (mq 162,00).

Si evidenzia che una parte di resede interna alle mura è stata venduta e che sussiste servitù perpetua di passaggio a carico del F.33 p.lla 128 sub. 20.

A4) CASA RURALE (OFFICINA) Foglio 33 particella 128 sub 10, sub 11, sub 12, sub 28, sub 29 e sub 30

Al piano terra sono ubicate le ex-stalle attualmente magazzini. Dal piano terra attraverso il



portico comune si accede alla scala che conduce ai due appartamenti del piano primo.

Entrambe le abitazioni attualmente sono inagibili per inizio di opere di ristrutturazione che poi non hanno avuto seguito

A5) CASA RURALE (FATTORE) Foglio 33 particella 128 sub 6, sub 26 e sub 27

La casa del fattore si sviluppa complessivamente su due piani, la maggior parte della struttura è priva di impianti e, ove presenti, non rispettano le normative vigenti in materia. È suddivisa in due unità immobiliari, alcune porzioni risultano inagibili.

B) FABBRICATI NEL NUCLEO PRINCIPALE MA FUORI DAL PERIMETRO DEL VINCOLO AI SENSI DELLA L. 1089/1939; Dlgs. 42/2004 art. 10 e 11

B1) CAPANNONE RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI Foglio 33 particella 128 sub 31

Edificio isolato della superficie utile di mq 950,00 posto davanti all'ex officina che si sviluppa su un unico livello. La struttura è stata probabilmente edificata ante 1967 e non risulta che il comune abbia rilasciato permessi a costruire. L'immobile ha struttura portante in pilastri e pannelli prefabbricati in c.a. e la copertura in eternit. Internamente non è dotato di impianti e la pavimentazione è in battuto di cemento

B2) PODERE Foglio 33 Particella 133 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 e 13

Edificio di vecchia edificazione costituito da uffici, due locali deposito e due autorimesse al piano terra e tre abitazioni al piano primo, tutte prive di impianto di riscaldamento con impianto elettrico ed idrico sottotraccia di vecchia realizzazione e senza conformità alla normativa vigente.

B3) TABACCAIA Foglio 33 particella 133 sub. 11

L'edificio, della superficie coperta di mq 918, è situato nelle immediate vicinanze del capannone agricolo e della casa del fattore lungo la strada di accesso al nucleo della Villa, ed era adibito all'essiccazione del tabacco. Si sviluppa su due piani con struttura portante in pietra, si evidenziano crolli soprattutto dei solai di calpestio e in alcune parti del solaio di copertura, per la maggior parte inutilizzata e inagibile.

C) FABBRICATI RURALI DISLOCATI NELLA PROPRIETA'

C1) PODERE Foglio 32 particella 196

Podere dislocato nella zona nord ovest della proprietà che si sviluppa su due piani. E' completamente privo di impianti e presenta parti strutturali crollate risultando quindi inagibile

C2) PODERE Foglio 32 p.lla 200 sub 3 e Foglio 16 p.lla 126 graffati tra loro, sub 4 sub 5 e sub 6

Podere dislocato nella zona nord ovest dell'azienda, posto su di un pianoro rialzato rispetto al resto della proprietà da cui si gode una bella vista della vallata. Il podere, di vecchia edificazione, è costituito da un'abitazione e tre magazzini. Si evidenzia che alcune parti strutturali, solai di calpestio e alcune parti del solaio di copertura risultano crollate e l'immobile internamente è



quasi completamente inutilizzato e inagibile ad eccezione di una piccola parte al piano terra.

Intorno al podere originario sono state costruite delle strutture finalizzate alla realizzazione di un centro zootecnico costituito da tettoie con struttura portante metallica zincata e copertura in eternit.

C3) PODERI Foglio 32 p.lle 27, 211 e 212

Centro zootecnico che si sviluppa complessivamente su di una superficie 8.186,20 mq costituito da dodici corpi di fabbrica e sei silos costituiti da strutture prefabbricate con elementi portanti e copertura in lastre di eternit. Il centro zootecnico, il cui nucleo si ipotizza ante 1967, risulta legittimato da diversi titoli edilizi, l'ultimo dei quali dell'anno 1995.

Si evidenzia che la copertura in eternit risulta in avanzato stato di degrado e dovrà pertanto essere rimossa.

Il centro risulta attualmente dismesso e viene utilizzato esclusivamente come rimessa macchine e prodotti agricoli.

C4) PODERE Foglio 32 p.lle 197 e 198

Podere di vecchia edificazione dislocato nella zona nord della proprietà, costituito da magazzini al piano terra e un'abitazione al piano primo. I solai di calpestio e alcune parti del solaio di copertura risultano crollate e l'immobile internamente è completamente inutilizzato e inagibile.

C5) PODERE Foglio 32 p.la 199

Podere di vecchia edificazione dislocato nella zona est, lungo la strada comunale, costituito da magazzino al piano terra e abitazione al piano primo. I solai di calpestio e alcune parti del solaio di copertura risultano crollate e l'immobile internamente è completamente inutilizzato e inagibile.

C6) PODERE Foglio 32 p.la 194

Podere di vecchia edificazione dislocato nella zona est, lungo la strada comunale, costituito da magazzini al piano terra e abitazione al piano primo con soffitta. I solai di calpestio e alcune parti del solaio di copertura risultano crollate e l'immobile internamente è completamente inutilizzato e inagibile.

C7) PODERE Foglio 32 p.la 195

Podere di vecchia edificazione dislocato nella zona est, lungo la strada comunale, costituito da magazzino al piano terra e abitazione al piano primo. I solai di calpestio e alcune parti del solaio di copertura risultano crollate e l'immobile internamente è completamente inutilizzato e inagibile.

TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli hanno una estensione complessiva di **ha 398.02.10** (incluse tare e resedi che comprendono le aree circostanti i fabbricati, gli argini dei fiumi, le zone di viabilità interna, ecc)



e sono prevalentemente pianeggianti, ad eccezione della zona intorno al podere di cui al F. 32 p.lla 200 sub. 3 e f. 16 p.lla 126 graffati, sub. 4, sub. 5 e sub. 6.

L'accesso ai terreni è buono sia dalla strada principale che dalle strade interpoderali interne alla proprietà.

Gli stessi risultano sottoposti in parte: a vincolo bellezze naturali e distanze dai fiumi, a vincolo monumentale e a vincolo idrogeologico, come meglio specificato nella relazione di stima della Geom. Guerrini.

L'intero complesso aziendale rientra nel vincolo sismico classe 3.

Su parte dei terreni grava servitù di smaltimento dei liquami e servitù di metanodotto come meglio specificato nella relazione di stima della Geom. Guerrini alla quale integralmente si rimanda.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, l'esperto stimatore Geom. Sabrina Guerrini, nell'elaborato peritale e nelle successive relazioni integrative, alle quali si rinvia, attesta quanto segue:

a) Fabbricati nel nucleo principale (Villa padronale, Cappella, Granaio, Casa Fattore, officina).

Il nucleo originale risale al 1300 e ha subito nei secoli scorsi ampliamenti e trasformazioni, dal 1° marzo 1978 è stato dichiarato di notevole interesse ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089.

Presso il Comune di Buonconvento risulta la pratica edilizia *n. 7 del 1978* (arretramento mediante demolizione e ricostruzione del muro di cinta della Villa e demolizione di annessi agricoli esistenti e spostamento di finestre prospetti nord e sud della Villa).

La Soprintendenza aveva espresso parere favorevole limitatamente alle aperture sui prospetti della Villa e sfavorevole per le rimanenti opere, che, sono state realizzate sebbene non risulti rilasciata alcuna concessione. Il volume dei fabbricati circostanti la Villa, denominati granaio e casa del fattore, sono stati modificati attraverso la demolizione di alcune porzioni con modifica della cinta muraria.

Si segnala pertanto la presenza di irregolarità edilizie e la realizzazione di opere non autorizzate all'interno di zona vincolata ai sensi della Legge 1089/1939 e del Dlgs. 42/2004 art. 10 e 11, come meglio precisato nella perizia di stima.

L'edificio nel suo complesso non risulta quindi regolare ai sensi della normativa urbanistico edilizia e non è possibile affermare con certezza se le opere siano sanabili, dato che il corretto iter procedurale prevede la presentazione di sanatoria ai sensi dell'art. 160 legge 42/2004 e dovrà esprimersi in merito la Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio di Siena, che, in caso di impossibilità di ripristino, quantificherà il danno causato dalle opere eseguite.



Per l'intero compendio immobiliare non si è rilevato il rilascio dell'agibilità.

b) Rimessa macchine

Per l'edificio in oggetto risulta presentata presso il comune di Buonconvento la pratica edilizia n. 34 del 15/07/1975 per ampliamento rimessa macchine e costruzione reparto imbottigliamento vini, ma le opere menzionate non risultano realizzate. Non è stata riscontrata la presenza della pratica edilizia per la costruzione della rimessa macchine, che, già presente al 1975, potrebbe essere ipotizzabile antecedentemente al 1967.

c) Podere Foglio 32 p.lle 27, 211 e 212

Il centro zootecnico, il cui nucleo si ipotizza ante 1967, è stato trasformato con i seguenti titoli edilizi:

- Pratica edilizia n. 36/75 ampliamento centro zootecnico con costruzione stalle vitelli (non realizzato);
- Pratica edilizia 54/78 costruzione nuovo fienile;
- Pratica edilizia 21/80 con concessione n. 55/80 progetto capannone mungitura;
- Pratica edilizia 82/82 con concessione n. 18/83 ampliamento fabbricato adibito a ricovero bovini;
- Pratica edilizia 20/85 con concessione 15/85 demolizione stalla per bovini e rimontaggio della stessa (non realizzato);
- Pratica edilizia 34/86 realizzazione di manufatti agricoli con piano di utilizzazione aziendale (non realizzato);
- Pratica edilizia 95/91 con concessione n. 21/92 modifiche interne alla sala mungitura per la quale è stata rilasciata agibilità in data 11/04/1996;

d) Podere Foglio 32, p.lla 200 sub 3 e Foglio 16 p.lla 126 graffiati tra loro, sub 4, sub 5 e sub 6

- Pratica edilizia 35/75 costruzione centro zootecnico e ammodernamento del fabbricato esistente con il titolo edilizio sono state autorizzate le tettoie n. 1 e n. 2 mentre non è stato rilasciato alcun titolo edilizio per la tettoia n. 3 che pertanto dovrà essere rimossa.

d) Fabbricati rurali

Il resto degli edifici invece, tutti realizzati ante 1967, non sono stati oggetto di opere di ristrutturazione per le quali fosse stato necessario titolo edilizio.

I costi necessari a rendere la struttura conforme sotto il profilo urbanistico, nonché quelli necessari per la rimozione dell'eternit, sono stati dall'esperto stimatore ipotizzati e detratti dal prezzo di stima, come specificato nell'elaborato peritale redatto dalla Geom. Sabrina Guerrini e successive integrazioni, alle quali si fa espresso rinvio.

Si evidenzia che sussistono trascrizioni di contratti preliminari di vendita, non opponibili alla procedura, e che le stesse non saranno oggetto di cancellazione.



Stato di occupazione: gli immobili sono occupati in parte dalla società esecutata ed in parte da terzi con titolo non opponibile alla procedura.

La società esecutata non ha esercitato il diritto di opzione previsto dall'art. 10, comma 1 n. 8-ter del D.P.R. 633/72.

**IL TUTTO AL VALORE D'ASTA DI EURO 9.350.000,00
(novemilionitrecentocinquantamila/00)**

OFFERTA MINIMA EURO 7.012.500,00= (settemilionidodicimilacinquecento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

€ 500,00 se il prezzo di vendita è inferiore a € 50.000,00;

€ 1.000,00, se il prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00;

€ 2.000,00, se il prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00;

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo¹) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c.**, sino alle **ore 23:59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. **Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).**

¹ Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.



A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015².

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; se non specificato dall'offerente ovvero sia stato indicato un termine superiore a centoventi giorni, il termine si intenderà quello di centoventi giorni;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

² Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;



- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione³;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste⁴;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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

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



- f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ecc...., effettuate in separato modulo
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, sul seguente IBAN IT 06 H 08673 14200 000000035136 e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.**

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno rese disponibili tramite il portale del gestore della vendita telematica al professionista delegato e da quest'ultimo aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di



vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti (decorrenti dal termine ultimo) in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 12 dell'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, co. 3; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.** Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della



procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;
2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385** (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di



avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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

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

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:



- **ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c. e a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie, delle planimetrie e degli altri allegati indicati dal delegato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"**, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**
- **ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c.**, previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima, ivi incluse eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
 - a cura della società I.G.ES. S.R.L. sul sito internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, certificato dal Ministero con P.D.G. 4.4.2019 e 30.10.2025 di modifica;
 - a cura della società ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21.7.2009; la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.it;
 - a cura della società ASTALEGALE.NET S.P.A. sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 e sui siti internet collegati (www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it); la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astalegale.net;
- **ai sensi dell'art. 490, co. 3 c.p.c.**, previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione, **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
 - **a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.subito.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Facebook su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
 - **a cura della Astalegale.net S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.bakeca.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Instagram su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
 - **a cura della società I.G.ES. S.R.L.**, di un annuncio di vendita sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.aste.it,



www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso), nonché, per estratto, sulle testate La Repubblica - Ed. Firenze, Corriere di Arezzo e Corriere di Siena.

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

Il professionista delegato, inoltre:

RENDE NOTO

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



avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, co. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

- f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;
- g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
- h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

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

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

INFORMA

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

Siena, 04.06.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Lucia Cangeloni

