**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**

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

**PROCEDURE ESECUTIVE N. 52/2023 R.G.E. E N. 164/2024 R.G.E. RIUNITE**

**CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.)**

**RECAPITI: 0577318111**

# AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

## 1° ESPERIMENTO

l'Avv. Elena Burgassi, professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con ordinanza in data 10 gennaio 2026,

## AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Rapolano Terme, Piazzale della Repubblica n. 5 e tramite il portale del gestore https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it – **il giorno 16 febbraio 2027 alle ore 15:30,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

## VENDITA SENZA INCANTO
## CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

**LOTTO 1**

Diritto di piena proprietà su un fabbricato su due piani oltre al piano seminterrato a destinazione turistico-ricettivo e commerciale – artigianale, sito in Abbadia di Montepulciano via 2 giugno n. 4/A.

Il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Montepulciano al:

- Foglio 47, particella 534, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

catastale totale 51 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 49 mq, rendita catastale € 284,05 – Zona Censuaria U;

- Foglio 47, particella 534, subalterno 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 48 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita catastale € 284,05 – Zona Censuaria U;
- Foglio 47, particella 534, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 397,67 – Zona Censuaria U;
- Foglio 47, particella 534, subalterno 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 33 mq, rendita catastale € 64,56 – Zona Censuaria U;
- Foglio 47, particella 534, subalterni 13-14-15 graffati, categoria C/1, classe 1, consistenza 189 mq, superficie catastale totale 255mq, rendita catastale € 1.434,87, Zona Censuaria U;

Oltre ai seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 47, particella 534, subalterno 9 - B.C.N.C. ai sub. 3-4-5-6 – scala;
- Foglio 47, particella 534, subalterno 12 - B.C.N.C. ai sub. 3-4-5-6-13-14-15 – resede;

nonché censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al:

- Foglio 47 particella 508, seminativo arboreo, classe 3, superficie 15 are 8 centiare, reddito domenicale € 5,06 – reddito agrario € 3,50. Si fa presente che su quest'ultimo bene risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno oggetto di cancellazione, non indicate nella relazione di stima: ipoteca volontaria iscritta in data 3 agosto 2007, al registro generale n. 4921 e al registro particolare n. 1353 presso l'Agenzia del Territorio, Sezione staccata di Montepulciano nonché ipoteca volontaria iscritta in data 03 agosto 2007, al registro generale n. 4921 e al registro particolare n. 1354 presso l'Agenzia del Territorio, Sezione staccata di Montepulciano.

Come precisato nella relazione di stima redatta dal Geom. Laura Pieroni in data 23.09.2025, alla quale si fa espresso rinvio: *"Il fabbricato è suddiviso in n. 3 piccoli alloggi a destinazione turistico-ricettiva ed un magazzino oltre un ampio spazio a destinazione commerciale ed artigianale, si sviluppa su due piani oltre al piano seminterrato ed esattamente tutto il piano terra è occupato dall'area commerciale dove attualmente viene esercitata l'attività di ristorazione – pub – birreria ed un piccolo spazio a destinazione artigianale (sala cotta per la produzione della birra). Il piano è collegato da una scala interna al seminterrato dove si sviluppano i locali di produzione della birreria (area artigianale destinata alla fermentazione, locali tecnici, deposito, ecc.).*

*Al piano primo si sviluppano i tre alloggi ed un magazzino di servizio. Vi si accede dal retro del fabbricato tramite una scala centrale composta da una unica rampa che sbarca su un disimpegno ove sono collocati i quattro portoncini di accesso alle unità immobiliari.*



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

*I quattro alloggi, simili tra loro fatta eccezione per uno di maggiore consistenza sono così composti:*

*sub. 3 (app.to): ingresso posto sul soggiorno, angolo cottura e bagno; dal salone si accede ad una terrazza e tramite una scala a giorno ad un soppalco ove è posta la zona notte che si affaccia sul soggiorno.*

*sub. 4 (app.to): ingresso posto sul soggiorno, angolo cottura e bagno; dal soggiorno si accede ad una terrazza e tramite una scala a giorno ad un soppalco ove è posta la zona notte che si affaccia sul soggiorno.*

*sub. 5 (app.to): ingresso posto su un disimpegno da cui si accede al soggiorno con terrazzo, un ripostiglio (utilizzato come camera) con w.c. ad uso esclusivo; dal disimpegno si accede ad un grande soppalco che si affaccia sul soggiorno dove è posta la zona notte, una vasca per l'idromassaggio e bagno.*

*sub. 6 (magazzino): ingresso posto sul vano principale con piccolo w.c. e soppalco al quale si accede tramite una scala a giorno ove è stata realizzata una piccola zona letto.*

*Questo ambiente tramite una porta interna è collegato all'alloggio di cui al sub. 3.*

*sub. 13-14-15 graffati (porzione commerciale e artigianale): nello specifico detta unità immobiliare è così composta: ingresso sulla zona bar dal quale si accede alla cosiddetta "sala cotta" (il locale dove avviene l'ammostatura della birra, ovvero la formazione del mosto mediante la miscelazione della farina di malto ed altri cereali con acqua), alla cucina, servizi e sala somministrazione. Da una scala interna si accede al piano seminterrato dove è collocata la zona fermentazione, locali tecnici propri del birrificio, deposito e locale tecnico di tutto il complesso (sottoscala), ovvero la centrale idrica.*

*Il piano seminterrato è dotato di due ulteriori ingressi autonomi dall'esterno: uno di tipo pedonale dal resede comune e l'altro di tipo carrabile tramite una rampa. Al piano terreno, sul retro del fabbricato vi è una "serra solare" ovvero un ambiente con struttura in ferro con pareti e soffitto in vetro arredato con tavoli e sedie per la consumazione delle bevande.*

*Il fabbricato per tre lati è circondato da resede individuato come Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni della particella 534 (sub. 12); sul retro è invece collocato il parcheggio per i clienti e un'area sistemata a verde con gazebi e tavolini per le consumazioni all'aperto (p.lla 508)".*

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 23.09.2025 dal Geom. Laura Pieroni e nei relativi allegati, che **formano, tutti, parte integrante del presente avviso di vendita ed ai quali si fa espresso rinvio per ogni chiarimento ed informazione,** con la precisazione che la descrizione è attualizzata alla data dell'ultima perizia.

**al valore d'asta di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila)**



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

**offerta minima Euro 232.500,00 (duecentotrentaduemilacinquecento)**

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.**

**Regime Fiscale**: Si informa che il soggetto esecutato ha esercitato l'opzione per l'applicazione dell'IVA in regime di imponibilità ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

**LOTTO 2**

Diritto di piena proprietà su piccolo compendio agricolo formato da terreni agricoli che si estendono complessivamente per una superficie di 00.66.13, coltivati a vigneto, fatta eccezione per la striscia di terreno di cui alla p.lla 532 e di parte della p.lla 530, oltre a due annessi rurali costituiti da una piccola cantina e da un annesso pluriuso (ex porcilaia, pollaio ecc.); posto al margine dell'abitato di Abbadia di Montepulciano e vi si accede da Via del Palazzo.

Il tutto censito al Catasto terreni del Comune di Montepulciano al:

- Foglio 47, particella 507, seminativo arboreo, classe 3, superficie 15 are e 19 centiare, reddito dominicale € 5,10 – reddito agrario € 3,53;
- Foglio 47, particella 529, seminativo arboreo, classe 3, superficie 18 are 40 centiare, reddito dominicale € 6,18 – reddito agrario € 4,28;
- Foglio 47, particella 530, seminativo arboreo, classe 3, superficie 30 are 93 centiare, reddito dominicale € 10,38 – reddito agrario € 7,19;
- Foglio 47, particella 532, seminativo arboreo, classe 3, superficie 1 are 61 centiare, reddito dominicale € 0,54 – reddito agrario € 0,37;

nonché al Catasto fabbricati sempre del predetto Comune al:

- Foglio 47, particella 518, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 88 mq -superficie catastale totale 107 mq, rendita catastale € 195,43;
- Foglio 47, particella 518, subalterno 4, categoria C/2, classe 6, consistenza 33 mq – superficie catastale totale 39 mq, rendita catastale € 85,22.

Oltre ai seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- Foglio 47, particella 518, subalterno 1 - B.C.N.C. ai sub. 2 - 4 resede.

Tali beni risultano attualmente occupati da terzi in forza di contratto di affitto opponibile alla procedura, regolarmente registrato a Montepulciano il 14.12.2023 al n. 7120 con canone annuo di



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

euro 250,00 da corrispondersi "*in forma posticipata*" e con scadenza contrattuale prevista per il giorno 31.12.2029.

Quanto sopra, come descritto nella relazione di stima redatta in data 23.09.2025 dal Geom. Laura Pieroni e nei relativi allegati, che **formano, tutti, parte integrante del presente avviso di vendita ed ai quali si fa espresso rinvio per ogni chiarimento ed informazione**, con la precisazione che la descrizione è attualizzata alla data dell'ultima perizia.

**al valore d'asta di Euro 69.000,00 (sessantanovemila)**

**offerta minima Euro 51.750,00 (cinquantunomilasettecentocinquanta)**

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 è inferiore a € 100.000,00;

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

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

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Regime Fiscale:** Si informa che, per i beni ricompresi nel presente lotto, il soggetto esecutato non ha esercitato l'opzione per l'applicazione dell'IVA in regime di imponibilità (art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633).

**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 bollo[1]) 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

[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.



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

(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)**.
A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015[2].
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

[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;



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

al 75% del prezzo base);

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; se non specificato dall'offerente ovvero sia stato indicato un termine superiore a centoventi giorni il termine si intenderà quello di centoventi giorni;

j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[3];

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 previste[4];

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

[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**.



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

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;
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 alle procedure riunite, IBAN **IT16R0867314200000000918764** 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**



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

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



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

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



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385** (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015** (pari alla metà di quanto indicato nel D.M. n. 227 del 2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi) al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto nel medesimo termine, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

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

## [C]

## DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "*antiriciclaggio persona fisica*" o "*antiriciclaggio persona giuridica*" resi disponibili sul sito del Tribunale di Siena), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- **ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c. e a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie, delle planimetrie e degli altri allegati indicati dal delegato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"**, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**
- **ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima, ivi incluse eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
    - a cura della società **I.G.ES. S.R.L.** sul sito internet https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/, certificato dal Ministero con P.D.G. 4.4.2019 e 30.10.2025 di modifica;
    - a cura della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21.7.2009; la società



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

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 delle stesse 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



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, co. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;

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

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b

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 *assistenza@giustiziaivg.it*

Rapolano Terme, 12 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Burgassi



Firmato Da: ELENA BURGASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e10f9462f827bb1f643428681de286b