TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

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

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.N. 15/2024 + 91/2024 RIUNITE

CUSTODE GIUDIZIARIO Istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena - I.G.eS. s.r.l. - RECAPITI: 0577 318111

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

01 ESPERIMENTO

l'Avv. Michela Galanti, professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con ordinanza resa in data 23.01.2026 notificato in data 26.01.2026

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Poggibonsi (SI), via Salceto 91 e tramite il portale del gestore www.arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it; – **il giorno 26.01.2027 alle ore 10:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

Piena proprietà su abitazione in villini, ed in particolare di un appartamento su due livelli con autorimessa e resede esclusivo, sito in Comune di Sinalunga, località Palazzaccio, Via Santa Cristina n. 101. Fanno parte del lotto anche due particelle censite come relitto stradale, che costituiscono parte della viabilità di accesso.

L'abitazione è composta al piano terreno da quattro vani ad uso cantina e magazzino dotati di servizio igienico. Al piano primo si trovano due ingressi/disimpegni, due cucine, due sale da pranzo, quattro camere da letto e due bagni, oltre a un balcone sul prospetto principale. Al piano secondo è ubicato un vano ulteriore sottotetto ma accessibile attualmente solo dall'abitazione di

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

proprietà del figlio del soggetto esecutato. Completano la proprietà il resede esclusivo sul retro del fabbricato e l'autorimessa al piano terreno.

I beni immobili costituenti il LOTTO 1 sono distinti:

Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga:

- **foglio 37, particella 132 sub 3**, categoria C/6 in classe 4, consistenza mq 34, superficie catastale mq 40 e rendita catastale € 138,72, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 37, particella 132 sub 5 (resede esclusivo) e 7 (abitazione) graffati,** classe 2, categoria A/7 di vani catastali 11,5, superficie catastale mq 216 (totale escluse aree scoperte mq 211) e rendita € 1.633,29., diritto di proprietà 1/1;

Catasto Terreni del Comune di Sinalunga:

- **foglio 37, particella 504**, RELITTO STRADALE, di mq 30, senza redditi, diritto di proprietà 725/1000;
- **foglio 37, particella 505**, RELITTO STRADALE, di mq 40, senza redditi, diritto di proprietà 1/1;

Risulta tra le parti comuni, oltre a quelle per legge costituite, il resede comune al piano terreno di cui al sub 1 della particella 132 del foglio 37 del Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga a comune con i subalterni 3, 6 e 7.

I relitti stradali costituiscono l'accesso ai beni pignorati insieme alla particella 503 in proprietà di terzi e, quindi gravate da servitù di fatto di passo e transito.

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1954 ed è stato successivamente interessato dai seguenti titoli: Nulla Osta del 24/02/1968; Concessione Edilizia n. 79/80 del 14/06/1980; Concessione Edilizia in sanatoria n. 374 dell'11/07/1988; CILA prot. 8447 del 06/05/2019.

Non risultano reperiti i certificati di abitabilità o agibilità né i depositi strutturali.

L'esperto stimatore ha rilevato una difformità di volumetria relativa all'ampliamento del 1968, non rientrante nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis DPR 380/2001. Ha rilevato inoltre difformità rispetto alla CILA del 2019. Sul resede insiste un piccolo manufatto adibito a pollaio e stalletti, non accatastato e di legittimità non accertata. La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto, poiché non vi è rappresentato il servizio igienico al piano terreno.

Sono state altresì segnalate importanti lesioni strutturali al piano primo. Gli impianti sono privi di certificazione di conformità e non risulta l'autorizzazione allo scarico dei reflui.

Si avvertono in particolare i potenziali offerenti che:

- il vano sottotetto al piano secondo, rifinito e arredato, è rappresentato nella planimetria catastale ma non nelle pratiche edilizie, ed è quindi di legittimità non accertata. Il vano non è accessibile dall'abitazione in vendita: vi si accede esclusivamente tramite scala interna dalla confinante abitazione di terzi.

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

- l'accesso al lotto avviene inoltre anche attraverso la particella 503 di proprietà di terzi. Le particelle 503, 504 e 505 sono gravate da servitù di fatto di passo e transito che non risulta dagli atti di provenienza, e l'eventuale accertamento della sussistenza di tale servitù resta a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala infine che l'impianto idrico, i serbatoi dell'acqua e il serbatoio GPL sono al servizio anche della proprietà confinante, e che sul resede esclusivo insiste anche la fossa biologica di quest'ultima.

L'immobile è occupato da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Di tutte le circostanze sopra indicate, sinteticamente riportate senza carattere di esaustività, si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta; pertanto, resterà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere, pratica o dichiarazione per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale o di rimessione in pristino del bene, nonché l'accertamento, il riconoscimento o la dichiarazione di eventuali servitù attive e passive. Per ogni ulteriore dettaglio e per la precisa determinazione dello stato dell'immobile, si rinvia integralmente a quanto approfonditamente descritto nella relazione di stima del Geom. Alessandro Leri del 28/12/2024, depositata in data 08/01/2025.

al valore d'asta di Euro 170.000,00 (centosettantamila/00)
offerta minima Euro 128.000,00 (centoventottomila/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.

*o*o*o**o*o*o*

LOTTO 2

Piena proprietà di terreni agricoli adiacenti aventi giacitura pianeggiante, parificate ad orto irriguo e attualmente coltivate a granturco della superficie complessiva di ha 2.15.60 siti nel Comune di Sinalunga in Località Le Torte.

I beni immobili costituenti il LOTTO 2 sono distinti:

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

Catasto Terreni del Comune di Sinalunga:

- **foglio 32, particella 29**, seminativo, classe 1, di mq 18.715, deduz. C9, R.D. € 125,65, R.A. € 77,32, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 32, particella 173**, seminativo, classe 1, di mq 2.845, deduz. C9, R.D. € 19,10 R.A. € 11,75, diritto di proprietà 1/1;

All'esito della verifica sugli atti di provenienza e delle integrazioni peritali, è stata accertata l'assenza di servitù di passo gravanti sul fondo, con accesso diretto ai terreni dalla Strada Provinciale n. 11 essendo essi in fregio.

Il compendio è occupato da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Di tutte le circostanze sopra indicate, sinteticamente riportate senza carattere di esaustività, si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta; pertanto, resterà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere, pratica o dichiarazione per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale o di rimessione in pristino del bene, nonché l'accertamento, il riconoscimento o la dichiarazione di eventuali servitù attive e passive. Per ogni ulteriore dettaglio e per la precisa determinazione dello stato dell'immobile, si rinvia integralmente a quanto approfonditamente descritto nella relazione di stima del Geom. Alessandro Leri del 28/12/2024, depositata in data 08/01/2025 e nella successiva relazione integrativa del 02.04.2025.

al valore d'asta di Euro 51.000,00 (cinquantunomila/00)
offerta minima Euro 39.000,00 (trentanovemila)

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.

*o*o*o*o*o*o*o*

LOTTO 3

Piena proprietà particelle di terreno per la maggior parte a bosco ad eccezione di una piccola superficie incolta ed in particolare di terreni agricoli siti in loc. "Vallone" nel Comune di Sinalunga.

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

I beni immobili costituenti il LOTTO 3 sono distinti:

Catasto Terreni del Comune di Sinalunga:

- **foglio 49, particella 1**, seminativo (attualmente incolto e parte bosco), classe 3, di 7.040 m², R.D. € 20,00 R.A. € 20,00, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 49, particella 2,** bosco misto, classe 2, di 4.270 m², R.D. € 3,09, R.A. € 0,66, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 49, particella 3**, bosco misto, classe 1, di 31.980 m², R.D. € 33,03, R.A. € 9,91, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 49, particella 4**, bosco alto, classe 2, di 4.780 m², R.D. € 4,94, R.A. € 1,23, diritto di proprietà 1/1;

L'accesso ai terreni è comunque possibile, a piedi o con mezzi fuoristrada, tramite le strade vicinali indicate in perizia.

L'area nella quale sorge l'immobile in oggetto non è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42 ma al Vincolo ambientale di cui all'art. 142, norma citata, lettera g). Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr 122: i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nella planimetria catastale scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto; i dati catastali e l'estratto di mappa catastale sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione dei redditi catastali e dar luogo quindi alla presentazione di variazioni catastali ai sensi della vigente normativa; l'intestazione catastale delle particelle di terreno è conforme alla proprietà.

Il compendio è occupato da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Di tutte le circostanze sopra indicate, sinteticamente riportate senza carattere di esaustività, si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta; pertanto, resterà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere, pratica o dichiarazione per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale o di rimessione in pristino del bene, nonché l'accertamento, il riconoscimento o la dichiarazione di eventuali servitù attive e passive. Per ogni ulteriore dettaglio e per la precisa determinazione dello stato dell'immobile, si rinvia integralmente a quanto approfonditamente descritto nella relazione di stima del Geom. Alessandro Leri del 28/12/2024, depositata in data 08/01/2025.

al valore d'asta di Euro 13.000,00 (tredicimila/00)

offerta minima Euro 10.000,00 (diecimila/00)

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

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.

*o*o*o**o*o*o*

LOTTO 4

Piena proprietà di terreni agricoli, parte a vigneto, parte a seminativo e parte utilizzato come piazzale di manovra, aventi giacitura pianeggiante e forma regolare siti in Località Forma Maestra nel Comune di Sinalunga, sui quali insiste un piccolo capanno agricolo.
I beni immobili costituenti il LOTTO 4 sono identificati catastalmente come segue:
Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga:

- **foglio 38, particella 448**, cat. C/2, classe 1, consistenza di mq 7, superficie catastale 9 mq e rendita € 22,41, diritto di proprietà 1/1;

Catasto Terreni del Comune di Sinalunga

- **foglio 38, particella 156**, seminativo, classe 1, di mq 4.980, R.D. € 33,44 R.A.€ 20,58, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 38, particella 420** (ex 155), seminativo, classe 1, di 21.287 mq, R.D. € 142,92 R.A. € 87,95, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 38, particella 245** (ex 154 parte), orto irriguo, classe U, 20 mq, R.D. € 0,46, R.A. € 0,28, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 38, particella 258** (ex 162 parte), orto irriguo, classe U, di mq 220, R.D. € 5,11 R.A. € 3,12, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 38, particella 259** (ex 162 parte), orto irriguo, classe U, di mq 55, R.D. € 1,28 R.A. € 0,78, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 38, particella 429** (ex 154 parte), orto irriguo, classe U, di mq 9.558, R.D. € 222,13 R.A. € 135,75, diritto di proprietà 1/1;

Riguardo al piccolo capanno agricolo il Comune di Sinalunga non è stata reperita nessuna pratica edilizia in merito. Tuttavia risulta dai registri una pratica edilizia nr. 237/1981 ma non è reperibile. Appaiono giacenti sulla particella 420, nella parte non coltivata e attualmente utilizzata come piazzale di manovra strutture tubolari leggere in metallo, ritenute non stabilmente

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

infisse al suolo, evidentemente servite nel passato per colture in serra ma attualmente non utilizzate e non più coperte da teloni tipici di tali strutture. Anche di questo manufatto non è stata reperita nessuna pratica edilizia. Di conseguenza l'esperto stimatore non è stato messo in grado di stabilire con assoluta certezza la legittimità, o meno, di tali costruzioni.

Si fa altresì presente che sui terreni del lotto (in particolare il riferimento è fatto limitatamente al solo fg. 38, part. 420) è in corso un procedimento di occupazione/asservimento a favore di Ente Acque Umbre-Toscane per la messa a dimora di tubazione irrigua interrata. Sopra la tubazione una volta terminati i lavori verrà istituita una servitù di transito e passaggio in favore del Demanio dello Stato.

Il compendio è occupato da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Di tutte le circostanze sopra indicate, sinteticamente riportate senza carattere di esaustività, si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta; pertanto, resterà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere, pratica o dichiarazione per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale o di rimessione in pristino del bene, nonché l'accertamento, il riconoscimento o la dichiarazione di eventuali servitù attive e passive. Per ogni ulteriore dettaglio e per la precisa determinazione dello stato dell'immobile, si rinvia integralmente a quanto approfonditamente descritto nella relazione di stima del Geom. Alessandro Leri del 28/12/2024, depositata in data 08/01/2025 e successive integrazioni peritali del 02.04.2025 e del 11.06.2025.

al valore d'asta di Euro 107.000,00 (centosettemila/00)
offerta minima Euro 81.000,00 (ottantunomila/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.

*o*o*o**o*o*o*

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

LOTTO 5

Piena proprietà di fabbricati agricoli in categoria catastale D/10, resede esclusivo di questi e terreni agricoli circostanti con diverse qualità colturali siti in corpi separati e non adiacenti, il tutto nel Comune di Sinalunga Via Vicinale di Santa Cristina.

Il Compendio agricolo è composto da tre corpi di fabbrica costituiti da vari magazzini e ripostigli, piccola officina ad uso dell'attività agricola del soggetto esecutato, vano utilizzato come ufficio, rimessa, fienile, due locali ad uso legnaia, fascinaia, due piccoli servizi igienici, due piccole tettoie metalliche per riparo serbatoi non accatastate, resede esclusivo circostante e pozzo irriguo posto al centro del piazzale. Sono presenti, altresì, non riportati nella planimetria catastale agli atti talune piccole tettoie in legno e lamiera non infisse stabilmente al suolo. L'accesso a detti immobili avviene direttamente dalla strada vicinale della Calcinaia (nello stradario comunale denominata Via di Santa Cristina) che ne costituisce anche un confine insieme alla strada vicinale del Giardino che ne fiancheggia il lato a monte. La superficie commerciale è mq 577,00 di cui: superficie interna netta fabbricati mq 388 e resede di mq 2.623; le altezze interne sono variegate a seconda del corpo di fabbrica preso in esame. Lo stato di manutenzione è mediocre e gli impianti tecnologici esistenti non appaiono adeguati alla normativa attuale.

I terreni agricoli, censiti con qualità colturale uliveto/vigneto, presentano una porzione attualmente adibita a piazzale per il rimessaggio di attrezzi agricoli, accessibile direttamente da Via di Santa Cristina. Gli altri terreni presentano giacitura acclive, normale esposizione di forma regolare, e sono accessibili anche con mezzi agricoli e le parti coltivate attualmente in frutto.

I beni immobili costituenti il LOTTO 5 sono identificati catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga:

- **foglio 37, particella 565,** cat. D/10, rendita € 1.338,00, diritto di proprietà 1/1;

Catasto Terreni del Comune di Sinalunga

- **foglio 37, particella 136, porzione** AA uliveto, classe 03, 360 mq, r.d. € 0,56 e r.a. € 0,74, e rata AB vigneto, classe 2, 500 mq r.d. € 1,81 e r.a. € 1,42, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 37, particella 140,** qualità vigneto, classe 2, superficie 2070 mq, R.D. € 7,48, e R.A. € 5,88, diritto di proprietà 1/1;
- **foglio 37, particella 186,** qualità uliveto, classe 3, 3.660 mq, r.d. € 5,67 e r.a. € 7,56, diritto di proprietà 1/1;

Si avvertono in particolare i potenziali offerenti che:

I fabbricati insistenti sulla particella 565 risultano esistenti quantomeno dal 15.07.1976; l'ultima pratica edilizia reperita è la concessione in sanatoria n. 374/1988, ma l'esperto non ha potuto

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

accertare la piena legittimità urbanistica di tutti i fabbricati, permanendo porzioni non legittimate e non assistite da titolo. Trattasi di irregolarità edilizia non ostativa alla vendita forzata: ai sensi dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 non opera la nullità per gli atti della procedura esecutiva, e l'aggiudicatario potrà presentare domanda di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, sebbene, stante il problema della determinazione dell'epoca di realizzazione dei fabbricati in questione, non è dato sapere se il permesso in sanatoria sarà rilasciato dal Comune di Sinalunga ovvero se l'aggiudicatario dovrà procedere con la riduzione dei luoghi in pristino stato.

Il compendio è occupato da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Di tutte le circostanze sopra indicate, sinteticamente riportate senza carattere di esaustività, si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta; pertanto, resterà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario ogni eventuale onere, pratica o dichiarazione per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale o di rimessione in pristino del bene, nonché l'accertamento, il riconoscimento o la dichiarazione di eventuali servitù attive e passive. Per ogni ulteriore dettaglio e per la precisa determinazione dello stato dell'immobile, si rinvia integralmente a quanto approfonditamente descritto nella relazione di stima del Geom. Alessandro Leri del 28/12/2024, depositata in data 08/01/2025.

al valore d'asta di Euro 118.000,00 (centodiciottomila/00)
offerta minima Euro 89.000,00 (ottantanovemila/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

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

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 (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

[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.

[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: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

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;
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.

[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: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

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;
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:

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

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

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

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

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**

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

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

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

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. 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

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

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 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:

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

- **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;

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

- **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

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc

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 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'acquisito 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 *email pubblicazioni@giustiziaivg.it.*

Siena- Poggibonsi 16.10.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Michela Galanti

Firmato Da: MICHELA GALANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7cf1e2670d6240d4350fa687e77952cc