TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 173/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO IGES S.R.L.

Recapiti: Via Del Pozzo 1, Monteriggioni (SI) Contatti: Tel. 0577318111 visite@giustiziaivg.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

l'Avv. Sara Gioia, professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con ordinanza in data 18/20 ottobre 2026

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Siena, via Camollia n. 176 e tramite il portale del gestore www.arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it – **il giorno 2 febbraio 2027 alle ore 15:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

Trattasi di unità immobiliare a destinazione opificio ubicata in Località Ponte delle Armi snc in Colle Val d'Elsa (SI), nei pressi dello svincolo Colle Val D'Elsa Nord del Raccordo Autostradale 3 Firenze-Siena, costituita da due edifici posti all'interno di resede recintato esclusivo e terreni confinanti sul lato nord ovest del resede.

Quanto sopra risulta censito al

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

- Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, Foglio 17, Particella 96, Subalterno 1, Categoria D/1, Piano T, Rendita €. 6.040,00,
- Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio 17, particella 8, qualità Bosco Alto, Classe 1, superficie Are 02 CA 35 Reddito Dominicale €. 0,79, Reddito Agrario 0,07.
- Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio 17, particella 12, qualità Bosco Alto, Classe 1, superficie Are 07 CA 60 Reddito Dominicale €. 2,55, Reddito Agrario 0,24.
- Catasto terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa, foglio 17, particella 201, qualità Bosco Alto, Classe 1, superficie Are 01 CA 20 Reddito dominicale €. 0,40, Reddito Agrario 0,04.

Come risulta dalla perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Tribunale di Siena, "*relativamente ai fabbricati si distinguono:*

a) un manufatto di maggiore consistenza attualmente destinato in parte ad uffici (Mq. 107,00 circa) ed in parte ad officina con relativi locali accessori (mq. 569,00 circa), che sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 676,00.

b) un manufatto di dimensioni minori, posto a nord del manufatto principale ed utilizzato un tempo come locale verniciatura che sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 140,00.

Quanto al manufatto di dimensioni maggiori, trattasi di capannone con struttura in c.a. e blocchi di laterizio, con copertura presumibilmente in eternit (da verificare con l'ausilio di ditta specializzata), in parte monofalda (locali accessori officina), in parte a capanna (locali uffici), in parte presumibilmente voltata, controsoffittatura piana in tutti gli ambienti; gli infissi sono in alluminio. Il manufatto è provvisto degli impianti ordinari ed in particolare di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda; i radiatori sono riferiti come non funzionanti e sono presenti, per tale motivo, quattro ventilconvettori posti nei locali destinati ad uffici; lo stato di conservazione è mediocre: sono presenti lesioni sui muri e infiltrazioni provenienti dalla copertura. Quanto al manufatto di minore consistenza e posto sul retro, lo stesso ha struttura in muratura e versa allo stato di rudere e quindi in condizioni pessime.

Il resede su cui insistono i fabbricati ha una superficie catastale di mq. 6.033,00 di cui mq. 5.217,00 liberi da fabbricati.

Si fa presente che sul detto resede sono presenti un elevato numero di pneumatici esausti, di cerchi da auto e di auto e carcasse di auto, tutti riconducibili e legati alle attività esercitate all'interno degli immobili oggetto della presente procedura, sulla base dei contratti di locazione esistenti (indicati di seguito).

Relativamente ai terreni trattasi complessivamente di mq. 1.115,00 catastalmente a Bosco alto."

Come risulta dalla perizia di stima redatta dall'esperto nominato dal Tribunale di Siena, "*dalla richiesta di accesso documentale sono stati individuati i seguenti titoli autorizzativi inerenti i beni oggetto di procedura:*

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

- Comunicazione di inizio lavori del 12.09.1960 (presumibilmente inerente la Licenza edilizia 218/1960 non trovata)

- Concessione 81/1978 per rifacimento del tetto con comunicazione di Fine Lavori del 23.11.1978

- Concessione 37/1985 del 15.02.1985 per ristrutturazione e ampliamento e in parte sanatoria di fabbricato per officina meccanica.

- Concessione 49/1989 dell' 11.04.1989 per il completamento dei lavori di cui alla Concessione 37/1985, completa di denuncia al Genio Civile, Progetto impianto di riscaldamento ai sensi della L. 373/1976 e relative dichiarazioni e certificazioni, progetto impianto elettrico e relative dichiarazioni e certificazioni, richiesta di Autorizzazione allo scarico (AUA Provvedimento n. 17715 del 31.08.2021), tipo mappale e accatastamento, Atto Notorio del 14.04.1992 per comunicare tardivamente la fine dei lavori avvenuta comunque nei termine di legge (entro 11.04.1992), richiesta di rilascio di agibilità del 25.09.1993, Attestazione di Agibilità rilasciata dal responsabile dell'U.O.O. Urbanistica n. 34 del 06.11.1997.

- PE196/1999 – Concessione Edilizia 188/1999 del 09.10.1999 per demolizione di volumetria insistente sulla particella oggetto della presente procedura e ricostruzione in altra sede.

- CILA 686-2019 prot. 23693 del 18/11/2019 per modifiche interne in edificio a destinazione artigianale protocollo DCIMSM90E25Z129B-14112019-1122, completa di progetto impianti (Legge 10/1191), denuncia di variazione catastale.

- SCIA 597/2021 prot. 18716 del 06/09/2021 protocollo Pratica 06712540480-06092021-0943 per modifiche interne e adeguamento impiantistico, completa di progetto impianto elettrico, deposito al Genio Civile per opere strutturali di minore rilevanza, variazione catastale e comunicazione di fine lavori del 10.08.2022 (fine lavori 14.07.2022).

Premesso che in sede di rilievo non è stato possibile accedere in sicurezza a tutti gli ambienti sia per la presenza di materiali stoccati sia internamente che esternamente, sia per la presenza e l'utilizzo di attrezzature specifiche sia per le lavorazioni in corso, dall'esame dei titoli autorizzativi e dallo stato dei luoghi si rileva quanto segue:

✓Dall'esame della CE 37/1985 si evince che la porzione attualmente utilizzata come deposito gomme e accessori officina ed i relativi locali accessori, nonché la porzione oggi ospitante parte degli uffici ed originariamente costituente locale di deposito, erano già esistenti alla data di presentazione della stessa e presumibilmente realizzati in virtu' della CE 218/1960 (che seppur non reperita dal Comune è citata sia nell'atto di acquisto della esecutata che nella SCIA del 2021 che nella relazione notarile inerente la procedura); quanto sopra trova riscontro anche dalla foto aerea del 1976;

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

✓relativamente alla porzione oggi ospitante l'officina la stessa è stata autorizzata sempre con la C.E.37/1985 e successiva C.E. 49/1989 a completamento (quanto sopra trova riscontro anche dalla foto aerea del 1986) ed è poi stata oggetto degli ulteriori titoli autorizzativi sopra citati;

✓relativamente al manufatto contenente il locale verniciatura ed oggi allo stato di rudere, seppur lo stesso sia rappresentato come esistente nella C.E.37/1985, sia stato oggetto di intervento nella CE 49/1989 e sia presente negli elaborati grafici della SCIA del 2021, la sua costruzione non è riferibile come gli altri al titolo del 1960 poiché dalle foto aeree risulta edificato tra il 1978 e il 1986 e per lo stesso al momento le ricerche effettuate negli archivi comunali non hanno dato alcun esito in merito;

Per quanto sopra, relativamente al fabbricato principale ospitante l'officina e relativi accessori e l'autonoleggio, ritenendo plausibile che lo stesso possa essere stato edificato con la C.E. 218/1960 per le motivazioni già esposte, si ritiene che possa sussistere la conformità edilizia urbanistica e catastale, fatte salve eventuali lievi difformità oggi non rilevabili per le motivazioni già espresse; relativamente invece al manufatto oggi allo stato di rudere, seppur lo stesso sia stato rappresentato negli elaborati di cui alla CE 37/1985 ed oggetto di un titolo autorizzativo nel 1989, non essendo stato reperito in Comune alcun titolo che ne autorizzasse la costruzione, seppure il Comune stesso ne abbia autorizzato le modifiche con il titolo del 1989, non è possibile ad oggi dichiararne la conformità e pertanto lo stesso dovrà essere oggetto di demolizione senza ricostruzione."

Sempre dalla relazione tecnica si legge che *"La planimetria catastale in atti rappresentata fedelmente l'unità immobiliare oggetto di procedura*" e che dalla Trascrizione R.P.2239 del 29.07.1975 risulta la costituzione di una servitù di metanodotto a carico degli immobili pignorati.

"Dalla trascrizione R.P.4710 R.G. 8083 del 06.08.2010 risulta la costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore dei beni pignorati ed in particolare trattasi di:

• servitù di passo carrabile e pedonale, perpetua e gratuita a favore del complesso immobiliare oggetto di trasferimento, da esercitarsi sul terreno di residua proprietà della società venditrice distinto a catasto fabbricati foglio 17 particella 189 sub. 7.

• A favore della società xxxxx senza corrispettivo alcuno, qualora la stessa avesse proceduto alla ristrutturazione dei fabbricati oggetto di trasferimento anche mediante la loro sopraelevazione, nel rispetto dei prescritti provvedimenti autorizzativi, tutte le servitù necessarie ed opportune per aperture luci e vedute e di affaccio, anche senza il rispetto delle distanze legali, a favore di detti fabbricati ed a carico della sua confinante proprietà distinta al foglio 17 particella 189 subb. 7 e 8.

Non sono stati rilevati vincoli artistici, storici o di altra natura sui beni oggetto della procedura".

I beni oggetto di procedura risultano occupati in virtù dei seguenti contratti di locazione:

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

• "*Contratto di locazione registrato in data 02.12.2022 numero TZ322T002261000UC relativamente alla porzione di circa mq. 569,00 (porzione 1) tra la debitrice e società yyyyy, con durata dal 16.11.2022 al 15.11.2028 e canone annuo pari a €. 27.600,00, con successiva scrittura privata per riduzione del canone, depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 08.02.2024 con prot. 24020815251237430, con la quale si reduce il canone pattuito ad €/mese 1.200,00 oltre adeguamento Istat nella misura del 75%. Il contratto è opponibile alla procedura fino al 15.11.2034.*

• Contratto di locazione registrato in data 02.12.2022 numero TZ322T00226300WE relativamente alla porzione di circa mq. 107,00 (porzione 2) tra la debitrice e la società zzzzzz con durata dal 16.11.2022 al 15.11.2028 e canone annuo pari a €. 12.000,00, con successiva scrittura privata per riduzione del canone, depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 08.02.2024 con prot. 24020815201336406, con la quale si reduce il canone pattuito ad €/mese 500,00 oltre adeguamento Istat nella misura del 75%. Il contratto è opponibile alla procedura fino al 15.11.2034".

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto nominato dal Tribunale di Siena, Arch. Alessandro Piccardi allegato all'avviso di vendita alla quale si fa espresso rinvio e che deve ritenersi parte integrante del presente avviso.

Si comunica, infine, che il debitore non ha esercitato l'opzione Iva ai fini della vendita.

Valore d'asta di Euro 196.000,00 (centonovantaseimila/00)
Offerta minima Euro 147.000 (centoquarantasettemila/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.

I N D I C A

la convocazione delle parti, dei loro difensori, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e l'eventuale gara tra gli offerenti.

D E T E R M I N A

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

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 (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.

[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: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

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

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

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;

[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: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

La cauzione dovrà essere versata **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, al seguente IBAN: IT28 W086 7314 2000 0000 0934 622 , conto corrente intestato a "Cancelleria Civile esecuzione Tribunale di Siena " presso Chiantibanca Credito Cooperativo, 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

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

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

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

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non 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.

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

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 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]

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

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:

- **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

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**

- a cura della società **I.G.ES. S.R.L.** sul sito internet https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/, certificato dal Ministero con P.D.G. 4.4.2019 e 30.10.2025 di modifica;
- a cura della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21.7.2009; la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.it;
- a cura della società **ASTALEGALE.NET S.P.A.** sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 e sui siti internet collegati (www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it); la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astalegale.net;

- **ai sensi dell'art. 490, co. 3 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- **a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.subito.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Facebook su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
- **a cura della Astalegale.net S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.bakeca.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Instagram su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
- **a cura della società I.G.ES. S.R.L.**, di un annuncio di vendita sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.aste.it, www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso), nonché, per estratto, sulle testate La Repubblica - Ed. Firenze, Corriere di Arezzo e Corriere di Siena.

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

Il professionista delegato, inoltre:

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

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

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

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

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per 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: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4

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 assistenza@giustiziaivg.it.

Siena, 19.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Gioia

Firmato Da: GIOIA SARA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b60a4