TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 68/2024 R.G.E. TRIBUNALE DI SIENA

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE PER IL TRIBUNALE DI SIENA

RECAPITI: TEL. 0577/318111 - MAIL: VISITE@GIUSTIZIAIVG.IT

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

l'Avv. Massimiliano Barbanera (telefono e fax 0578/20364, posta elettronica avvbarbanera@inwind.it, PEC massimiliano.barbanera@pecavvocatimontepulciano.it), professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con ordinanza in data 03.05.2026, comunicata il 04.05.2026,

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Chiusi (SI), Via Santa Caterina n. 7, e tramite il portale del gestore www.spazioaste.it – **il giorno 21 gennaio 2027 alle ore 16:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO: Diritto di piena proprietà su compendio immobiliare composto da abitazione in villino, laboratorio artigianale e sei appezzamenti di terreno agricolo riuniti in unico corpo, ubicato in Comune di Cetona (SI), S.P. 321 del Polacco n. 71. Il tutto censito:

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

- al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 7, p.lla 306, cat. C/3, cl. 1, mq. 180, sup. catastale mq. 311, rendita catastale € 334,66;
- al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 7, p.lla 310, cat. A/7, cl. U, vani 12,5, sup. tot. mq. 335, sup tot. escluse aree scoperte mq. 283, rendita catastale € 2.098,11;
- al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7, p.lla 45, pascolo arborato, cl. 2, mq. 290, RD € 0,09, RA € 0,04;
- al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7, p.lla 46, seminativo, cl. 2, mq. 2.690, RD € 13,89, RA € 9,03;
- al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7, p.lla 47, seminativo, cl. 3, mq. 720, RD € 2,05, RA € 1,86;
- al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7, p.lla 305, seminativo, cl. 4, mq. 515, RD € 0,66, RA € 0,80;
- al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7, p.lla 309, seminativo, cl. 2, mq. 776, RD € 4,01, RA € 2,61;
- al Catasto Terreni di detto comune al foglio 7, p.lla 312, seminativo, cl. 2, mq. 8.110, RD € 41,88, RA € 27,23.

Il lotto di vendita è costituito da immobili e terreni agricoli riuniti in unico corpo, aventi accesso da strada privata sterrata che diparte dalla S.P. 321 del Polacco. L'edificato è costituito da un fabbricato principale in muratura di pietra e mattoni, distribuito su tre piani fuori terra (fabbricato residenziale) con annesso manufatto accessorio e resede di pertinenza e da un edificio secondario elevato su unico piano fuori terra, destinato a laboratorio artigianale.

- Fabbricato residenziale (abitazione in villino identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cetona al foglio 7, p.lla 310, cat. A/7, cl. U, vani 12,5, sup. tot. mq. 335, sup. tot. escluse aree scoperte mq. 283, rendita catastale € 2.098,11) costituito da ex casa colonica di epoca anteriore il 01.09.1967, elevata su tre piani (T-1°-2°). Al piano terreno insiste l'ingresso principale all'abitazione che introduce al vano scala di collegamento con il p.1° e da un lato, alla zona giorno, costituita da soggiorno con caminetto, pranzo-k, disimpegno, bagno e rip. sottoscala. Sempre al piano terra, con accesso autonomo dal resede di pertinenza sono presenti tre locali accessori (cantine/magazzino), un forno e due porticati. Al p.1° la scala approda nel corridoio della zona notte composta da soggiorno con caminetto, quattro camere da letto, due servizi igienici ed un ripostiglio. Dal soggiorno, la stessa scala conduce al p.2° (sottotetto) ove sono situati quattro ambienti soffitta non abitabili (h. max. 2,16 /h. min. 0,90). Il bagno situato al p.T. è dotato di areazione meccanizzata e accessoriato con lavabo e w.c. (infisso di accesso assente); i bagni situati al p.1° sono dotati di areazione naturale ed accessoriati da lavabo, bidet,

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

w.c., box doccia e/o vasca da bagno. Nei locali soffitta sono presenti otto finestre a parete e due lucernari a tetto realizzati in legno e vetro-camera. L'abitazione consta di impianto elettrico tradizionale, autonomo, realizzato sottotraccia (l'Esperto non ha reperito la certificazione di regolarità); impianto di riscaldamento e produzione acs alimentato a gpl (bombolone interrato nel resede di pertinenza), con caldaia a parete nel rip. al p.1°, termosifoni in ghisa e termo-arredi; termo-camino; adduzione idrica da pozzo di falda ubicato nel resede di pertinenza; scarichi fognari convogliati in fossa imhoff e poi a dispersione nel resede di pertinenza; antenna tv. Al piano terra del fabbricato insistono i fondi di pertinenza della residenza. Il fondo situato a sinistra rispetto all'accesso principale all'abitazione (facciata sud ovest) dispone di pavimento in conglomerato cementizio, pareti a mattoni stuccati, copertura a falda unica inclinata realizzata in legname e laterizi con soprastante manto in tegole e coppi toscani. L'apertura, priva di infisso, consente la sosta di un veicolo all'interno. I due fondi situati a destra rispetto all'accesso principale all'abitazione sono tra loro comunicanti e presentano pavimento in conglomerato cementizio, pareti in parte intonacate ed in parte a mattoni, soffitti in ferro e voltine, porte di accesso in legno, finestre in legno e vetro. L'ambiente più piccolo ospita i depositi di accumulo idrico, l'autoclave e l'addolcitore a servizio dell'abitazione. L'immobile consta inoltre di due portici: uno adeso al prospetto nord-est, l'altro adeso al prospetto nord-ovest. La consistenza immobiliare è completata da un piccolo fabbricato in muratura di mattoni, (ripostiglio), situato nelle immediate vicinanze dell'edificio (prospetto sud-est). Il fabbricato è circondato su tutti i lati dal resede di pertinenza esclusivo della superficie di mq. 2.503,00 circa. Lo scoperto è recintato da muretto a mattoni e rete metallica solo lungo il confine ovest ed è utilizzato in parte a giardino ed in parte a viabilità e spazi di manovra;

- Laboratorio artigianale (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cetona al foglio 7, p.lla 306, cat. C/3, cl. 1, mq. 180, sup. catastale mq. 311, rendita catastale € 334,66) di forma rettangolare elevato su unico piano terreno, avente accesso pedonale e carrabile dalla strada privata sterrata che diparte dalla S.P. 321 del Polacco. L'immobile, destinato a laboratorio di falegnameria, è composto da ampio locale lavorazioni, servizio igienico con antibagno e ripostiglio. Adeso al prospetto nord ovest insiste un corpo di fabbrica, attualmente utilizzato a locale verniciatura. Detta porzione immobiliare, della superficie coperta di mq. 40,00 circa è oggetto di istanza per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 L.R.T. 1/2005 di cui alla pratica edilizia n. 3778 /2013.

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

L'immobile consta di impianto elettrico autonomo potenza 380 V, a canaletta esterna (l'Esperto non ha reperito la certificazione di regolarità); adduzione idrica da pozzo di falda a comune con l'abitazione; scarichi fognari convogliati in fossa imhoff a comune con l'abitazione e poi a dispersione; impianto smaltimento polveri; impianto d'allarme; impianto di riscaldamento e produzione acs assente. L'edificio è circondato su tutti i lati dal resede di pertinenza in buona parte non carrabile e non asfaltato della superficie di mq. 1.128,05, recintato da muretto a mattoni e rete metallica solo lungo il confine nord ovest;

- Terreni agricoli limitrofi agli immobili sopra descritti, costituiti da sei particelle riunite in unico corpo, della superficie complessiva di mq. 13.101,00 di cui catastalmente mq. 290,00 a pascolo arborato e mq. 12.811,00 a seminativo:

1. Terreno agricolo (identificato al Catasto Terreni del Comune di Cetona al foglio 7, p.lla 45, pascolo arborato, cl. 2, mq. 290, RD € 0,09, RA € 0,04): trattasi di una striscia di terreno a giacitura pianeggiante della superficie di mq. 290,00 situata all'estremo nord-est del fondo rustico. Il terreno, censito al catasto per qualità pascolo arborato è coperto da vegetazione spontanea autoctona, risulta privo di recinzioni e vi si accede dai terreni limitrofi oggetto di pignoramento immobiliare;
2. Terreno agricolo (identificato al Catasto Terreni del Comune di Cetona al foglio 7, p.lla 46, seminativo, cl. 2, mq. 2.690, RD € 13,89, RA € 9,03): appezzamento di terreno agricolo di forma regolare, a giacitura pianeggiante e con buona esposizione a sud-est. Il terreno della superficie di mq. 2.690,00 è coltivato a seminativo. L'appezzamento cui si accede dalla attigua p.lla 312, anch'essa oggetto di pignoramento immobiliare, è privo di recinzioni con piante d'alto fusto che ne delimitano il confine nord-est;
3. Terreno agricolo (identificato al Catasto Terreni del Comune di Cetona al foglio 7, p.lla 47, seminativo, cl. 3, mq. 720, RD € 2,05, RA € 1,86): appezzamento agricolo situato all'estremo sud-est del fondo rustico. Il terreno della superficie di mq. 720,00 ha forma triangolare e giacitura pressoché pianeggiante con buona esposizione a sud-est. Coltivato a seminativo, è privo di recinzioni e vi si accede dalla attigua p.lla 46, anch'essa oggetto di pignoramento immobiliare. Piante d'alto fusto autoctone ne delimitano il confine con altra proprietà;
4. Terreno agricolo (identificato al Catasto Terreni del Comune di Cetona al foglio 7, p.lla 305, seminativo, cl. 4, mq. 515, RD € 0,66 RA € 0,80): appezzamento di terreno di forma rettangolare a giacitura pianeggiante, della superficie di mq. 515,00 situato all'estremo nord-ovest del fondo rustico. L'appezzamento, coltivato a seminativo è dotato di recinzione solo lungo il confine nord ovest che lo separa da altra proprietà, mentre

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

l'accesso avviene mediante passaggio dalla attigua p.lla 312, anch'essa oggetto di pignoramento immobiliare;

5. Terreno agricolo (identificato al Catasto Terreni del Comune di Cetona al foglio 7, p.lla 309, seminativo, cl. 2, mq. 776, RD € 4,01, RA € 2,61): appezzamento agricolo della superficie di mq. 776,00 situato a margine della S.S. 321 Est. Il terreno, censito per qualità a seminativo è attraversato da nord a sud dalla strada privata dante accesso a fabbricati e terreni che compongono il lotto di vendita; la porzione esposta a sud-ovest è inglobata nel giardino di pertinenza del fabbricato residenziale mentre quella esposta a sud-est è una collinetta coperta da vegetazione spontanea ove insiste una grotta attualmente inaccessibile;
6. Terreno agricolo (identificato al Catasto Terreni del Comune di Cetona al foglio 7, p.lla 312, seminativo, cl. 2, mq. 8.110, RD € 41,88, RA € 27,23): appezzamento agricolo situato al centro del fondo rustico. Il terreno della superficie di mq. 8.110 ha forma irregolare e giacitura pressoché pianeggiante con buona esposizione a sud. Coltivato a seminativo, è privo di recinzioni e vi si accede dalla strada privata del lotto di vendita che lo attraversa marginalmente (lato ovest). Il fondo rustico risulta in buono stato e libero da attraversamento di elettrodotti.

Dal punto di vista catastale l'Esperto stimatore, nel proprio elaborato peritale, ha evidenziato che l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cetona (SI) al foglio 7, p.lla 306, attualmente è in categoria C/3 mentre l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cetona (SI) al foglio 7, p.lla 310, attualmente è in categoria A/7.

Con riguardo all'abitazione in villino, situata nel Comune di Cetona (SI), S.P. 321 del Polacco n. 71, p.T-1°-2° ed identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 7, p.lla 310, cat. A/7, cl. U, vani 12,5, sup. tot. mq. 335, sup tot. escluse aree scoperte mq. 283, rendita € 2.098,11, ai fini della continuità storico catastale il CTU attesta che:

- al Catasto Terreni il mappale 310, Ente Urbano di mq. 2.699, trae origine dal mappale n. 43 del foglio 7 con Tipo Mappale del 11.05.2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11.05.2006 (n. 38117.1/2006). L'attuale consistenza trae origine da Tipo Mappale del 11.05.2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11.05.2006 (n. 38117.2/2006). Annotazione di immobile: comprende il fg. 7 n. 307, 308 e successivo Tipo Mappale del 14.02.2014 Pratica n. SI0009254 in atti dal 14.02.2014 presentato il 14.02.2014 (n. 9254.1/2014);
- al Catasto Fabbricati l'immobile trae origine da denuncia per Costituzione del 22.05.2006 Pratica n. SI0042072 in atti dal 22.05.2006 Costituzione (n. 801.1/2006); successiva

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

denuncia per ampliamento-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni, del 20.02.2014 Pratica n. SI0009902 in atti dal 20.02.2014 (n. 3065.1/2014) e variazione nel classamento del 27.01.2015 Pratica n. SI0004580 in atti dal 27.01.2015 (n. 1859.1/2015) Notifica effettuata con protocollo n. SI0005092 del 29.01.2015.

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 l'Esperto attesta la conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Con riguardo al laboratorio artigianale situato nel Comune di Cetona (SI), S.P. 321 del Polacco n. 71, al p.T., ed identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 7, p.lla 306, cat. C/3, cl. 1, mq. 180, sup. catastale mq. 311, rendita catastale € 334,66, ai fini della continuità storico catastale il CTU attesta che:

- al Catasto Terreni il mappale 306, Ente Urbano di mq. 1.330, trae origine dal mappale n. 41 del foglio 7 con Tipo Mappale del 11.05.2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11.05.2006 (n. 38117.1/2006). L'attuale consistenza trae origine da Tipo Mappale del 11.05.2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11.05.2006 (n. 38117.2/2006) Annotazione di immobile: comprende il fg. 7 n. 311, 313 e successivo Tipo Mappale del 14.02.2014 Pratica n. SI0009254 in atti dal 14.02.2014 presentato il 14.02.2014 (n. 9254.1/2014);
- al Catasto Fabbricati l'immobile trae origine da denuncia per Costituzione del 22.05.2006 Pratica n. SI0042078 in atti dal 22.05.2006 Costituzione (n. 802.1/2006); successiva denuncia per ampliamento-cambio di destinazione, del 18.02.2014 Pratica n. SI0009406 in atti dal 18.02.2014 (n. 2942.1/2014) e variazione nel classamento del 18.02.2015 Pratica n. SI0008642 in atti dal 18.02.2015 (n. 2886.1/2015).

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 il CTU attesta la conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Con riguardo al Terreno sito nel Comune di Cetona (SI), S.P. 321 del Polacco ed individuato al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 7, p.lla 45, pascolo arborato, cl. 2, mq. 290, RD € 0,09, RA € 0,04 il CTU attesta che il mappale non ha subito modifiche di identificativo e consistenza dalla data di impianto meccanografico del 03.09.1971.

Con riguardo al Terreno sito nel Comune di Cetona (SI), S.P. 321 del Polacco ed individuato al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 7, p.lla 46, seminativo, cl. 2, mq. 2.690, RD € 13,89, RA € 9,03 il CTU attesta che il mappale non ha subito modifiche di identificativo e consistenza dalla data di impianto meccanografico del 03.09.1971. Con revisione di elementi censuari in atti dal 04.10.1993 come da modello 26 (n. 4414.3/1990) da seminativo arborato a seminativo.

Con riguardo al Terreno sito nel Comune di Cetona (SI), S.P. 321 del Polacco ed individuato al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 7, p.lla 47, seminativo, cl. 3, mq. 720, RD € 2,05,

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

RA € 1,86 il CTU attesta che il mappale non ha subito modifiche di identificativo e consistenza dalla data di impianto meccanografico del 03.09.1971.

Con riguardo al Terreno sito nel Comune di Cetona (SI), S.P. 321 del Polacco ed individuato al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 7, p.lla 305, seminativo, cl. 4, mq. 515, RD € 0,66 RA € 0,80 il CTU attesta che il mappale trae origine dal mappale n. 41 del foglio 7, con Tipo Mappale del 11.05.2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11.05.2006 (n. 38117.1/2006).

Con riguardo al Terreno sito nel Comune di Cetona (SI), S.P. 321 del Polacco ed individuato al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 7, p.lla 309, seminativo, cl. 2, mq. 776, RD € 4,01, RA € 2,61 il CTU attesta che il mappale trae origine dal mappale n. 42 del foglio 7, con Tipo Mappale del 11.05.2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11.05.2006 (n. 38117.1/2006). L'Esperto evidenzia che parte del mappale è occupato dalla viabilità d'accesso a terreni e fabbricati.

Con riguardo al Terreno sito nel Comune di Cetona (SI), S.P. 321 del Polacco ed individuato al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 7, p.lla 312, seminativo, cl. 2, mq. 8.110, RD € 41,88, RA € 27,23 il CTU attesta che il mappale trae origine dal mappale n. 44 del foglio 7, con Tipo Mappale del 11.05.2006 Pratica n. SI0038117 in atti dal 11.05.2006 (n. 38117.1/2006). L'Esperto evidenzia che una porzione del mappale è occupato dalla viabilità d'accesso a terreni e fabbricati.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico l'Esperto ha rilevato quanto segue:

- Abitazione in villino, S.P. 321 del Polacco nc. 71, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cetona (SI) al foglio 7, p.lla 310, cat. A/7, cl. U, vani 12,5, sup. tot. mq. 335, sup tot. escluse aree scoperte mq. 283, rendita catastale € 2.098,11. Trattasi di ex casa colonica di epoca anteriore il 01.09.1967, elevata su tre piani (T-1°-2°). Il fabbricato è circondato su tutti i lati dal resede di pertinenza esclusivo della superficie di mq. 2.503,00 circa. Il fabbricato, edificato presumibilmente nel secolo XIX è descritto nella scheda di rilevazione del patrimonio edilizio esistente n. 318, ove è classificato "Edificio di minor valore architettonico, tipologico o ambientale ma alterato nei suoi caratteri originali". Successivamente l'edificio è stato oggetto di intervento edilizio per rifacimento della copertura con D.I.A. n. 831 prot. n. 8826 del 30.08.2006. Contestualmente l'immobile è stato completamente ristrutturato senza richiesta di giusto titolo edilizio. In data 26.10.2013 veniva presentata al Comune di Cetona istanza prot. n. 8189 per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 L.R.T. 1/2005 di cui alla pratica edilizia n. 3779 inerente lavori di ristrutturazione fabbricato di civile abitazione in Cetona S.S. 321 Est n. 71. Con comunicazione prot. n. 777 del 24.01.2014 indirizzata al tecnico redattore,

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

il Comune di Cetona comunicava che nella seduta del 24.01.2014 la Commissione Edilizia aveva espresso parere favorevole con prescrizioni. Il CTU precisa che il titolo edilizio a sanatoria non è stato ancora rilasciato. Difformità edilizie: lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio in data 20.02.2014 Pratica n. SI0009902 per Ampliamento-Demolizione Parziale-Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni (n. 3065.1/2014) ed a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria ad eccezione di due ulteriori modifiche operate in epoca successiva alla data di presentazione dell'istanza sopra menzionata. Dette modifiche sono relative alla riapertura di una finestra al piano soffitta prospetto nord est e nella realizzazione a tetto, sempre nei locali soffitta, di due lucernari. Sanabilità delle difformità edilizie accertate: previa versamento del corrispettivo stabilito dalla P.A., rivalutato all'attualità, potrà essere perfezionato l'iter relativo all'istanza di sanatoria di cui alla pratica edilizia n. 3779/2013 ai fini del rilascio di regolare permesso. Successivamente al rilascio della sanatoria, le ulteriori modifiche accertate potranno essere sanate mediante richiesta di accertamento di conformità, nelle modalità previste dall'art. 36–bis del DPR 380/01. Costi: In relazione alla Sanatoria edilizia P.E. 3779/2013, il CTU attesta il corrispettivo degli oneri rivalutato all'attualità in € 58.187,52. A tali importi il CTU ritiene prudenziale aggiungere € 2.500,00 per spese tecniche ed € 2.000,00 per certificati di conformità impianti. In relazione alla SCIA in sanatoria art. 36/bis DPR 380/2001: a) Diritti di segreteria € 300,00; b) Oblazioni: considerata la tipologia delle difformità accertate (stamponatura di una finestra e apertura di due lucernari nella soffitta) il CTU ipotizza un'oblazione non superiore a € 1.032,00; c) Spese tecniche: in ragione del tipo di pratica edilizia da istruire e della successiva denuncia di variazione catastale da inoltrare all'Agenzia delle Entrate, il CTU ritiene prudenziale ipotizzare le spese tecniche da sostenere in € 2.500,00. Totale costi: € 66.519,52 arrotondati per eccesso ad € 67.000,00 (già detratti dal valore di stima). In base al P.O.C. vigente al Comune di Cetona, gli immobili che compongono il lotto di vendita ricadono in zona territoriale omogenea E, sottosistema V5: la collina coltivata, TR11 "Campagna urbanizzata" normata dagli art. 76/83/92/93 delle N.T.A.. L'Esperto ha evidenziato che con pec del 26.06.2025 il Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Cetona ha comunicato che *"con nota prot. 6116 del 25.06.2025 questo Comune ha provveduto all'archiviazione delle richieste di sanatoria in oggetto (Pratica N. 3779/2013 e Pratica N.3778/2013) e contestualmente avviato il procedimento per le procedure di riscontro e verifica sulla legittimità dei titoli e lo stato dei luoghi, ai sensi del Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014"*;

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

- Laboratorio artigianale, S.P. 321 del Polacco nc.71, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cetona (SI) al foglio 7, p.lla 306, cat. C/3, cl. 1, mq. 180, sup. catastale mq. 311, rendita catastale € 334,66, di forma rettangolare elevato su unico piano terreno, avente accesso pedonale e carrabile dalla strada privata sterrata che diparte dalla S.P. 321 del Polacco, situato a monte del fabbricato residenziale e costruito in epoca antecedente il 01.09.1967. Aderente al prospetto nord ovest insiste un corpo di fabbrica, attualmente utilizzato a locale verniciatura. Detta porzione immobiliare, della superficie coperta di mq. 40,00 circa è oggetto di istanza per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 L.R.T. 1/2005 di cui alla pratica edilizia n. 3778/2013. L'edificio è circondato su tutti i lati dal resede di pertinenza in buona parte non carrabile e non asfaltato della superficie di mq. 1.128,05. Il fabbricato, edificato in epoca anteriore il 01.09.1967 è stato oggetto di: D.I.A. P.E. n. 870/07 pratica SUAP n. 1953/2007 avente ad oggetto ristrutturazione magazzino e realizzazione laboratorio artigianale; in data 26.10.2013 veniva presentata al Comune di Cetona istanza prot. n. 8181 per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 L.R.T. 1/2005 di cui alla pratica edilizia n. 3778 inerente lavori di ampliamento laboratorio artigianale per falegnameria in Cetona S.S. 321 Est n.71. Con comunicazione prot. n. 776 del 24.01.2014 indirizzata al tecnico redattore, il Comune di Cetona comunicava che nella seduta del 09.01.2014 la Commissione Edilizia aveva espresso parere favorevole con prescrizioni. Il CTU precisa che il titolo edilizio a sanatoria non è stato ancora rilasciato. Difformità edilizie: Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate– Ufficio del Territorio in data 18.02.2014 Pratica n. SI0009406 per ampliamento cambio destinazione d'uso (n. 2942.1/2014) ed a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'istanza di sanatoria n. 3778/2013. Costi: per il rilascio del P.d.C. a Sanatoria il corrispettivo degli oneri rivalutato all'attualità, a parere dell'Esperto, si attesta in € 12.819,65 oltre € 550,00 per diritti di segreteria. Inoltre, come previsto dal progetto di miglioramento sismico allegato alla suddetta pratica edilizia, le facciate dovranno essere intonacate con betoncino armato. Il CTU ipotizza per la realizzazione dell'intonaco armato e della tinteggiatura un costo da sostenere di €/mq. 86,00 x mq. 55,50 = € 4.773,00 oltre accessori per legge. Totale costi: € 18.142,65 arrotondati per difetto a € 18.000,00 (già detratti dal valore di stima). In base al P.O.C. vigente al Comune di Cetona, gli immobili che compongono il lotto di vendita ricadono in zona territoriale omogenea E, sottosistema V5: la collina coltivata, TR11 "Campagna urbanizzata"

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

normata dagli art. 76/83/92/93 delle N.T.A.. L'Esperto ha evidenziato che con pec del 26.06.2025 il Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Cetona ha comunicato che *"con nota prot. 6116 del 25.06.2025 questo Comune ha provveduto all'archiviazione delle richieste di sanatoria in oggetto (Pratica N. 3779/2013 e Pratica N.3778/2013) e contestualmente avviato il procedimento per le procedure di riscontro e verifica sulla legittimità dei titoli e lo stato dei luoghi, ai sensi del Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014"*;

- I terreni agricoli limitrofi agli immobili sopra descritti, identificati al Catasto Terreni del Comune di Cetona (SI) al foglio 7, p.lle 45, 46, 47, 305, 309 e 312 sono costituiti da sei particelle riunite in unico corpo, della superficie complessiva di mq. 13.101,00 di cui catastalmente mq. 290,00 a pascolo arborato e mq. 12.811,00 a seminativo. In base al CDU rilasciato dal Comune di Cetona il 07.05.2025 i terreni agricoli hanno la seguente destinazione urbanistica:

  a) Piano Strutturale Intercomunale: a seguito della pubblicazione sul BURT n. 38 del 20.09.2023 si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 60 della Disciplina di Piano;

  b) Piano Strutturale: foglio 7, p.lle 309-312 (minima parte). La Piana bonificata (art.78) U.E.p.2 – Palazzo Sgarroni_Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale; foglio 7, p.lle 45-46-47-305-312 (maggior parte). La collina coltivata (art.76);

  c) Piano Operativo: foglio 7, p.lle 45-46-47-305-309-312 Sottosistema V5: la collina coltivata (art. 83). Per tutte le particelle sopra descritte: Zona Territoriale Omogenea E - art. 2 D.I. n. 1444/68.

Il compendio immobiliare ricade in area sottoposta ai seguenti vincoli:

- IDROGEOLOGICO (R.D. 30 dicembre 1923, n.3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani) solo p.lla 45;
- PAESAGGISTICO (Art. 142 comma 1, lett. g) - D.Lgs. 22.01.2004, n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") solo p.lla 45. Ai sensi dell'art.76 comma 5bis della L.R. 39/2000, i terreni non ricadono in aree percorse da incendi.

L'Esperto rileva che il compendio immobiliare non è costituito in Condominio.

Il CTU non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Sui beni oggetto della procedura esecutiva risulta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento: Trascrizione contro R.G. n. 4145 e R.P. n. 2792 del 21.11.2011 (Atto Tribunale di Montepulciano rep. n. 4434/2011 del 11.10.2011) di domanda

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

giudiziale derivante da divisione giudiziale, gravante sugli immobili ubicati in Comune di Cetona (SI), censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 7, p.lla 310, cat. A/3, vani 11,5 ed al foglio 7, p.lla 306, cat. C/2, mq. 155, nonché al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 7 p.lle 45, 46, 47, 305, 309 e 312.

Stato di occupazione del bene:

- Abitazione in villino, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cetona al foglio 7, p.lla 310, cat. A/7: il bene è occupato dal debitore esecutato in assenza di titoli opponibili alla procedura;
- Laboratorio artigianale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cetona al foglio 7, p.lla 306, cat. C/3: il bene è occupato da terzi in assenza di titoli opponibili alla procedura;
- Terreni, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cetona al foglio 7, p.lle 45, 46, 47, 305, 309 e 312: le p.lle 45 e 309 del foglio 7 sono nella disponibilità dei debitori esecutati, mentre le p.lle 46, 47, 305 e 312 del foglio 7 sono occupate da terzi in assenza di titoli opponibili alla procedura.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.08.2025 dall'esperto, Geom. Simonetta Cresti, a cui si fa espresso rinvio e che deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

al valore d'asta di Euro 380.000,00 (trecentottantamila,00)
offerta minima Euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila,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]

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

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.

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: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

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

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: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

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

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e denominato *"Tribunale di Siena, R.G.E. n. 68/2024"*, avente codice **IBAN IT21 E088 5171 8510 0000 0244 680** 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

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

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

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

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

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

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

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

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

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015** (pari alla metà di quanto indicato nel D.M. n. 227 del 2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi) al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto nel medesimo termine, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, co. 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

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

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

- **ai sensi dell'art. 490, co. 3 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
    - **a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.subito.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Facebook su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
    - **a cura della Astalegale.net S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.bakeca.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Instagram su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
    - **a cura della società I.G.ES. S.R.L.**, di un annuncio di vendita sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.aste.it, www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso), nonché, per estratto, sulle testate La Repubblica - Ed. Firenze, Corriere di Arezzo e Corriere di Siena.

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

Il professionista delegato, inoltre:

RENDE NOTO

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

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente,

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

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 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

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b

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 0280030021* o via mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net.

Chiusi (SI), 22 ottobre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Massimiliano Barbanera

Firmato Da: MASSIMILIANO BARBANERA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6326b5f1a462614b