TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione Unica Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

LA GIUDICE DELL'ESECUZIONE (anche quale giudice istruttore nei giudizi di divisione endoesecutiva)

- considerato che le modalità delle vendite immobiliari e del sistema della pubblicità sono stati oggetto di una incisiva modifica in virtù delle linee guida pubblicate e applicabili agli avvisi di vendita pubblicati successivamente al 1.1.2026;
- ritenuto di dover uniformare anche le deleghe emesse in data antecedente alla nuova disciplina delle modalità di vendita e del sistema della pubblicità;
- ritenuto che, fermi gli avvisi di vendita già pubblicati, i professionisti delegati dovranno emettere il nuovo avviso di vendita seguendo le disposizioni del presente provvedimento;
- ritenuto altresì che il delegato dovrà richiedere le pubblicità di seguito prescritte;
- ritenuto, inoltre, che al fine di assicurare la massima pubblicità e conoscenza del presente provvedimento, lo stesso debba essere depositato in ciascuna procedura esecutiva delegata, nonché nelle procedure di divisione endoesecutiva in cui è stata disposta la vendita, con l'avvertenza, per il professionista delegato, di non tenerne conto laddove la delega abbia già superato la fase della vendita in ragione della definitiva aggiudicazione dei beni oggetto di esecuzione;
- ribadito, infine, che quanto agli ulteriori adempimenti nell'espletamento dell'incarico il delegato dovrà scrupolosamente attenersi alle linee guida pubblicate, da intendersi integralmente richiamate;

DISPONE

che per gli avvisi di vendita predisposti ed emessi in data successiva al 1.1.2026, la vendita avverrà senza incanto con **modalità telematica asincrona;**

DISPONE

che il custode:

- **accompagni** eventuali soggetti interessati all'acquisto a visitare gli immobili, **purché gliene sia pervenuta richiesta per il tramite del p.v.p. dal potenziale offerente** collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/ **almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte** (eventuali richieste pervenutegli – sempre per il tramite del p.v.p. – oltre il suddetto termine potranno venire evase soltanto a discrezione del custode giudiziario, compatibilmente con le disponibilità e necessità organizzative dello stesso), previa loro identificazione (mediante verbalizzazione degli estremi di valido documento di riconoscimento) prima di accedere agli immobili, precisando gli eventuali oneri condominiali per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, co. 2, disp. att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore, nonché lo stato occupativo dell'immobile e le informazioni utili ai fini dell'acquisto, nel rispetto delle norme in materia di riservatezza;
- **identifichi il richiedente** (mediante verbalizzazione degli estremi di valido documento di riconoscimento) prima di accedere agli immobili e **curando di farvi accedere soltanto colui che ha formulato la richiesta per il tramite del PVP**, con esclusione di qualsiasi altra persona salvo che appartenente al nucleo familiare;
- **faccia visitare l'immobile** convocando ciascun richiedente ad orari differenziati ed assicurandosi che, durante la visita, venga mantenuto il silenzio sia da parte del richiedente, sia degli eventuali occupanti;
- **si astenga** dal riferire al richiedente se vi siano eventuali altre persone interessate, nonché dal comunicargli i dati personali delle parti della procedura e degli eventuali occupanti; illustrerà allo stesso, ove richiesto, le modalità di partecipazione alla vendita;
- **provveda ad intimare la liberazione o il rilascio dell'immobile** disposti dal giudice curandone l'attuazione e verbalizzando le relative operazioni;

DETERMINA

a) in favore del professionista delegato un acconto di **euro 750,00** quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15;

b) un fondo spese di **euro 3.000,00** per il primo lotto posto in vendita e ulteriori **euro 600,00** per ogni successivo lotto (per il pagamento del gestore della vendita telematica e dei gestori della pubblicità legale e commerciale) da versarsi sul conto corrente della

procedura; il versamento di ulteriori anticipi potrà essere disposto dal giudice dell'esecuzione su istanza del professionista delegato;

c) **euro 500,00 per ciascun lotto posto in vendita**, somma che comprende il contributo necessario per la pubblicazione sul **portale delle vendite pubbliche** dell'avviso vendita di ciascun lotto (pari a € 100,00 ex art. 18*bis* d.p.r. n. 115/2002); anche detta somma deve essere versata sul conto corrente della procedura;

DISPONE

che **il creditore procedente o altro creditore munito di titolo** che intenda farsi parte diligente versi le somme sopra liquidate – quanto alla somma relativa al contributo PVP soltanto ove non in precedenza già versata in virtù dell'ordinanza di delega emessa in corso di procedura - **entro trenta giorni** (termine decorrente dalla richiesta del delegato), avvertendoli che, **in caso di omesso versamento**, il professionista delegato potrà senz'altro provvedere ad apposita informativa ai fini della dichiarazione di estinzione ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c. ovvero di improcedibilità della esecuzione (producendo in allegato la comunicazione di sollecito ai creditori).

Nel caso in cui il creditore abbia provveduto direttamente al pagamento delle spese di pubblicazione del PVP, dovrà trasmettere al professionista delegato la ricevuta telematica del pagamento (RT in formato .xml) almeno 70 giorni prima dell'esperimento di vendita avvertendo che, superato il predetto termine, la mancata pubblicazione sul PVP sarà imputata al creditore ex art. 631 *bis* c.p.c.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita – redatto dal delegato utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale Siena (da individuarsi a seconda della disciplina applicabile alla procedura *ratione temporis*) e completato dei dati mancanti – dovrà avere il seguente contenuto.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE 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 comma 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.

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che

[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.

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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita (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[2];
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[3];
n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

[2] 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.

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

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 etc…., effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

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

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

****

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; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al precedente n. 12), 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 c.p.c.; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

In particolare, la deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria

possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici, come sopra disciplinata.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

prezzo di vendita inferiore a € 50.000,00: € 500,00;

prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;

prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (secondo i criteri di cui al punto n. 12).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

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

[B]
DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385** (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso*

del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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

[SOLTANTO CON RIFERIMENTO ALLE PROCEDURE CD. CARTABIA]

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

1) Della vendita dovrà essere data pubblica notizia **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 nell'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"** ai sensi

dell'art. 490, co. 1 e 631 *bis* c.p.c., **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**

2) Ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c., previa richiesta del professionista delegato, l'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima, ivi incluse eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) dovrà essere pubblicata **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; la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella "Vetrina Immobiliare Permanente";
- 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.

Il professionista delegato provvederà ad acquisire il giorno precedente a quello fissato per la vendita, tramite l'ara riservata del Portale delle Vendite Pubbliche, la certificazione relativa all'inizio della pubblicazione delle singole inserzioni pubblicitarie sul PVP e sui siti della pubblicità legale in base all'art. 490, comma 2 c.p.c. alla loro durata e agli eventi significativi, in base all'art. 7 del DM 31.10.2006.

3) 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.

La giudice autorizza le società sopra indicate ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione delle stesse **e in gratuità**.

È da intendersi 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**.

La giudice dell'esecuzione

DISPONE

inoltre che, sotto il profilo operativo, il professionista delegato procederà come segue:

a) **caricherà la documentazione sul PVP** preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "*siti dei gestori autorizzati*" quello relativo alla società nominata nell'ordinanza e a selezionare **SEMPRE** per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, dall'elenco dei "*siti di pubblicità autorizzati*", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati. **Le società che gestiscono i siti di pubblicità sono fin d'ora autorizzate a prelevare i**

documenti pubblicati sul PVP ai fini della pubblicità sui loro portali, senza necessità di ricevere ulteriore documentazione da pubblicare a cura del delegato;

c) indicherà di quali allegati all'elaborato peritale debba darsi pubblicazione sui siti internet (la documentazione dovrà essere la medesima presente anche sul PVP);

d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

e) comunicherà l'avviso di vendita, oltre che al gestore della vendita, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non sono comparsi, alla parte esecutata e alla parte debitrice qualora la procedura si svolga nelle forme di cui agli artt. 602 e ss. c.p.c.;

f) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c.;

g) provvederà, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, a richiedere alla società Astalegale.net S.p.A., alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., alla Società I.G.ES. S.r.l. lo svolgimento dei servizi previsti a cura di ogni singola società e a fornire alle stesse i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute, nonché ad effettuare il pagamento del preventivo di spesa nel medesimo termine.

Tali servizi potranno essere richiesti:

alla società **I.G.ES. S.R.L.** tramite richiesta all'indirizzo di posta elettronica (ordinaria) pubblicazioni@giustiziaivg.it e compilazione del modulo scaricabile dal portale giustiziaivg.it;

alla società **ASTALEGALE.NET** tramite modulo di richiesta online, accessibile dall'"Area riservata" raggiungibile e attivabile dal portale www.astalegale.net oppure tramite l'invio di apposito modulo di richiesta, reperibile nella sezione "Servizi ai Professionisti > Pubblica un annuncio", all'indirizzo procedure.siena@astalegale.net;

alla società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata ai professionisti del sito www.astegiudiziarie.it.

Si precisa che la mancata tempestiva corresponsione del dovuto alle società che gestiscono i siti di pubblicità impedirà il compimento dei relativi adempimenti e se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà dichiarata improcedibile.

h) **inserirà sul PVP**, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

Manda alla cancelleria per la comunicazione con cortese urgenza del presente provvedimento al professionista nominato, agli altri ausiliari e alle parti costituite, nonché per la comunicazione agli ordini professionali.

Manda al professionista delegato per la comunicazione del presente provvedimento al debitore ove non costituito (per quest'ultimo, in difetto di dichiarazione di residenza e/o elezione di domicilio, la comunicazione andrà eseguita presso la cancelleria all'indirizzo PEC), ai gestori della vendita telematica e della pubblicità, nonché ai creditori iscritti non intervenuti, disponendo il successivo deposito agli atti dell'avviso di vendita emesso unitamente alla documentazione comprovante l'avvenuta comunicazione del presente provvedimento.

Siena, 25 gennaio 2026.

La giudice dell'esecuzione

dott.ssa Marta Dell'Unto