TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

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

PROCEDURA ESECUTIVA N. 175/2024 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. Valentina Abbati (telefono e fax 0578/20364, posta elettronica valentina_ab@libero.it, PEC valentina.abbati@pecavvocatimontepulciano.it), professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con ordinanza in data 15.05.2026, comunicata il 18.05.2026,

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Chiusi (SI), Via Santa Caterina n. 7, e tramite il portale del gestore www.astetelematiche.it – **il giorno 19 gennaio 2027 alle ore 15:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO: Diritto di piena proprietà su compendio immobiliare rurale riunito in unico corpo, posto in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), Località Casino snc, costituito da un immobile principale suddiviso in abitazione in villino, opificio e autorimessa oltre resede di

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

pertinenza; sei corpi di fabbrica distaccati destinati a stalle per cavalli, fienile, locali ufficio ed un'abitazione civile, oltre resede di pertinenza ove insistono una stalla semidiruta, un laghetto artificiale con attiguo manufatto in muratura, una concimaia, una giostra in ferro, un tondino in legno, oltre serbatoio per gas di petroli liquefatti; ventisei appezzamenti di terreno agricolo per complessivi Ha 18.86.15. Il tutto censito come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al **foglio 124**, **p.lla 295, sub. 3**, cat. A/2, vani 5,5; al **foglio 124, p.lla 295, sub. 4,** ente comune; al **foglio 124, p.lla 295, sub. 5**, cat. D/1; al **foglio 124, p.lla 343, sub. 4**, cat. A/7, vani 7,5; al **foglio 124, p.lla 343, sub. 6**, cat. D/1; al **foglio 124, p.lla 343, sub. 5**, cat. C/6, mq. 108; al **foglio 124, p.lla 343, sub. 1**, ente comune; al **foglio 124, p.lla 343, sub. 2**, ente comune; al **foglio 124, p.lla 343, sub. 3**, ente comune;
- al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga al **foglio 124, p.lla 64**, terreno, ha 01.91.30; **foglio 124, p.lla 65**, terreno, ha 01.57.40; **foglio 124, p.lla 80**, terreno, ha 0.46.70; **foglio 124, p.lla 97**, terreno, ha 0.79.70; **foglio 124, p.lla 161**, terreno, ha 00.00.15; **foglio 124, p.lla 229**, terreno, ha 00.05.72; **foglio 124, p.lla 253**, terreno, ha 00.00.60; **foglio 124, p.lla 257**, terreno, ha 00.02.90; **foglio 124, p.lla 261**, terreno, ha 00.06.90; **foglio 124, p.lla 269**, terreno, ha 00.41.16; **foglio 124, p.lla 301**, terreno, ha 00.18.50; **foglio 124, p.lla 334**, terreno, ha 00.33.30; **foglio 124, p.lla 337**, terreno, ha 00.43.29; **foglio 124, p.lla 347**, terreno, ha 01.15.26; **foglio 124, p.lla 77**, terreno, ha 00.39.10; **foglio 124, p.lla 96**, terreno, ha 01.37.60; **foglio 124, p.lla 103**, terreno, ha 00.54.80; **foglio 124, p.lla 162**, terreno, ha 01.62.55; **foglio 124, p.lla 249**, terreno, ha 03.14.40; **foglio 124, p.lla 255**, terreno, ha 00.02.20; **foglio 124, p.lla 259**, terreno, ha 00.01.70; **foglio 124, p.lla 265**, terreno, ha 00.79.80; **foglio 124, p.lla 293**, terreno, ha 00.00.08; **foglio 124, p.lla 333**, terreno, ha 00.64.90; **foglio 124, p.lla 336**, terreno, ha 00.04.54; **foglio 124, p.lla 338**, terreno, ha 00.02.11; **foglio 124, p.lla 295**, E.U., ha 02.45.79; **foglio 124, p.lla 343**, E.U., ha 00.33.70.

Il compendio immobiliare rurale oggetto di pignoramento è situato in contesto agreste nel Comune di Castelnuovo Berardenga, località Casino ed è costituito da fabbricati e terreni agricoli tra loro contigui e funzionalmente connessi, formanti un unico corpo poderale della superficie di Ha 18.86.15. Il compendio comprende un fabbricato principale composto da abitazione tipo villino, opificio e autorimessa, con relativo resede di pertinenza, oltre a sei corpi di fabbrica distaccati destinati a stalle per cavalli, fienile, locali ad uso ufficio e una ulteriore abitazione civile, anch'essi con area pertinenziale ove sono presenti un laghetto con annesso manufatto in muratura, un edificio in parte crollato, una concimaia, una giostra in ferro, un tondino in legno e un serbatoio per gas di petrolio liquefatti (GPL). Completano la consistenza

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

ventisei appezzamenti di terreno agricolo, anch'essi accorpati e costituenti parte integrante dell'unico corpo immobiliare. L'accesso alla proprietà avviene da strada vicinale con innesto dalla Strada Provinciale SP 62 di Castelnuovo Berardenga.

La proprietà si estende per una superficie catastale complessiva di Ha 18.86.15, così articolata: Ha 16.06.66 circa di terreno per lo più seminativo, in parte utilizzato a paddock per cavalli ed in parte utilizzato a produzione di erba da foraggio; Ha 2.45.79, terreno censito al foglio 124, particella 295, comprendente il nucleo principale dei fabbricati e delle strutture equestri; Ha 0.33.70, terreno censito al foglio 124, particella 343, comprendente un fabbricato rurale di recente costruzione suddiviso in abitazione, garage e locali funzionali all'attività equestre.

- **Foglio 124, p.lla 295** (superficie Ha 2.45.79): all'interno della particella catastale insistono complessivamente sei edifici, oltre a un fabbricato semi-diruto, una concimaia, una giostra, un tondino per cavalli, un laghetto artificiale con relativo fabbricato per il pompaggio dell'acqua. L'area esterna di pertinenza è destinata a viabilità interna e spazi a verde. La viabilità interna consente l'accesso a tutti i fabbricati e alle pertinenze catastalmente censiti ai sub. 3 (abitazione civile posta al p.1° dell'edificio A), sub. 4 (bene comune non censibile costituito dal resede di pertinenza ove insistono la giostra ed il tondino per cavalli, un fabbricato semi-diruto, una concimaia ed un laghetto con relativo manufatto per alloggiamento pompa) e sub. 5 (tutti gli immobili della particella, ad eccezione dell'abitazione sub. 3, censiti in categoria D/1, ovvero stalle, fienile e uffici). L'edificio A è composto da due corpi di fabbrica destinati a box per cavalli collegati al piano terra da portico, sovrastato da un'abitazione uso foresteria, con accesso da scala esterna. L'abitazione (p.1°, foglio 124, p.lla 295, sub. 3, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, sup. tot. mq. 110, rendita catastale € 610,71), posta al piano primo dell'edificio A, consta di accesso autonomo da scala e portico esterni adesi al prospetto ovest dell'edificio ed è composta da soggiorno-cottura con terrazzo coperto, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio. Completa la consistenza immobiliare un locale tecnico sottoscala al piano terra. Impianti autonomi: adduzione idrica da acquedotto comunale, scarichi fognari collegati alla rete pubblica, produzione ACS con boiler elettrico allocato nel ripostiglio, impianto di riscaldamento a GPL con deposito installato nel resede comune, termosifoni in alluminio, caldaia non funzionante allocata nella parete esterna, impianto elettrico sottotraccia di cui non è stata rinvenuta certificazione, antenna tv. Stalle, fienile, uffici (p.T, foglio 124, p.lla 295, sub. 5, cat. D/1, cl. 3, rendita catastale € 8.740,00) sono raggruppati in unica unità immobiliare censita in categoria D/1 (opificio). Tuttavia, dal

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

punto di vista urbanistico e funzionale, si tratta di fabbricati rurali strumentali all'attività agricola ed equestre esercitata nel fondo rustico. Fabbricato A: l'edificio è composto da due distinti corpi di fabbrica a base rettangolare collegati da portico. Il corpo principale ospita 21 box per cavalli, una sala parto con locali accessori (selleria, servizi igienici per personale e visitatori), dormitorio. Impianti zona stalle: impianto elettrico a canaletta esterna (non certificato) ed adduzione idrica da laghetto. I liquami convergono in apposita fossa. Impianti dormitori: adduzione idrica da acquedotto comunale, scarichi fognari, impianto elettrico sottotraccia (non certificato), produzione ACS con boiler elettrico, riscaldamento a GPL con termosifoni in alluminio anodizzato, caldaia non funzionante. La superficie commerciale dell'immobile è circa mq. 625,00 con altezza media interna ml. 4,00. Secondo corpo di fabbrica: edificio a base rettangolare della superficie commerciale di mq. 139,00 circa ed h media ml. 3,40, suddiviso in 14 box per cavalli. Fabbricato B: destinato a fienile e ricovero animali, rappresenta una struttura funzionale all'attività agricola ed equestre del fondo. Non sono presenti impianti tecnologici salvo impianto di illuminazione esterna. L'edificio si sviluppa su una superficie coperta di circa 197,00 mq, con un'altezza media di 4,76 m.. Fabbricato C: è costituito da un corpo edilizio autonomo, elevato su un unico piano fuori terra, destinato originariamente a ricovero per cavalli, con una capienza complessiva di n. 9 box. Sebbene il fabbricato fosse originariamente suddiviso in 9 box, allo stato attuale risultano effettivamente presenti e delimitati solo 4 box. Per i restanti è stato rimosso il parapetto di chiusura in ferro e legno, trasformando la superficie in spazio aperto adibito a ricovero fieno. Questa modifica ha alterato la configurazione originaria dell'edificio, pur mantenendo la destinazione agricolo-produttiva coerente con l'attività del complesso. Il fabbricato è privo di impianti tecnologici interni. È presente esclusivamente illuminazione esterna a servizio dei box originari. La superficie coperta complessiva è pari a mq 121,50, con altezza media di ml 3,26. Fabbricato D: è costituito da un corpo edilizio a pianta rettangolare, elevato su un unico piano fuori terra, destinato prevalentemente a ricovero per cavalli, con annesso locale magazzino. La superficie commerciale complessiva è pari a mq 311,00, con altezza media di ml 4,63. La porzione principale dell'edificio ospita n. 20 box per cavalli, suddivisi mediante pannelli in ferro e legno. Sul lato nord è presente un locale magazzino, separato dall'area stalle e dotato di accesso autonomo dall'esterno. Il locale è destinato al deposito di materiali e attrezzature funzionali all'attività agricola ed equestre. L'edificio è dotato esclusivamente di impianto di illuminazione realizzato con canalette esterne, del quale non è stata rinvenuta certificazione di conformità. Non risultano presenti dotazioni tecnologiche ulteriori.

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

Fabbricato E: l'edificio è costituito da un manufatto di modeste dimensioni, elevato su un unico piano fuori terra, destinato a uffici aziendali a servizio dell'attività agricola ed equestre svolta nel compendio. Internamente l'immobile è composto da un ingresso e due distinti ambienti ad uso ufficio. L'edificio è dotato di impianto elettrico realizzato con canalette esterne (non risulta certificazione di conformità) e impianto di climatizzazione mediante split a parete. La superficie commerciale è pari a mq 49,50, con altezza media di ml 3,55. Fabbricato F: l'edificio è costituito da una struttura a carattere provvisorio destinata al ricovero di cavalli, realizzata in aderenza e continuità ad altra struttura analoga, attualmente totalmente crollata. L'edificio è dotato di un portico frontale, che funge da spazio di distribuzione e accesso ai singoli box. I box per cavalli sono complessivamente n. 10, disposti in modo lineare e facilmente accessibili dal portico stesso. La superficie occupata dai box è mq 125,00. L'altezza media è ml 2,90, misura idonea alla funzione di ricovero e gestione ordinaria degli animali. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico realizzato con canalette esterne, adduzione idrica, produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico, scarichi con sistema a dispersione. All'interno del resede di pertinenza della particella 295 (foglio 124, p.lla 295, sub. 4, B.C.N.C.) insistono diversi manufatti e attrezzature funzionali all'attività agricola ed equestre. Gli elementi principali sono così descritti: a) tondino per cavalli, struttura circolare in ferro e legno, destinata al movimento e allenamento dei cavalli; b) giostra scoperta realizzata in ferro; c) edificio semidiruto, fabbricato originariamente destinato a ricovero animali, oggi inaccessibile; d) concimaia addossata all'edificio semidiruto, è costituita da basamento e muretti bassi in cemento armato su tre lati, progettata per la gestione del letame e dei residui agricoli; e) laghetto artificiale di tipo di vena che dispone di un piccolo fabbricato monovano di mq 22,50 con altezza media ml 3,05. Il fabbricato ospita la pompa per l'estrazione dell'acqua dal laghetto, funzionale sia all'irrigazione che alla gestione dei paddok; f) manufatto precario da demolire, costituito da montanti in ferro e muratura di laterizi, con tetto a falda unica in eternit, superficie mq 40,45 e altezza media ml 2,00, realizzato in assenza di titolo edilizio. Nei pressi di questo manufatto è collocata una seconda pompa interrata per l'accesso all'acqua del laghetto; g) platea ex edificio crollato. All'interno del resede permane una platea in cemento armato di mq 446 circa, basamento dell'edificio crollato originariamente contiguo al fabbricato F. La struttura dovrà essere oggetto di demolizione; h) silos metallico, utilizzato per lo stoccaggio di materiali agricoli, situato in posizione accessibile

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

all'interno del resede; i) all'interno del resede si osservano inoltre: pista scoperta, attualmente inagibile, presumibilmente destinata all'allenamento e alla circolazione dei cavalli; deposito GPL, allocato in area di pertinenza e funzionale alle esigenze impiantistiche dei fabbricati aziendali;

- **Foglio 124, p.lla 343:** la particella 343, limitrofa alla p.lla 295, si estende per una superficie catastale complessiva di Ha 0.33.70 e costituisce parte integrante del compendio agricolo. Sull'area insiste un fabbricato rurale di recente costruzione (anno 2007), originariamente concepito quale edificio polifunzionale a servizio dell'attività di allevamento e gestione dei cavalli. L'immobile, sebbene strutturalmente ultimato, risulta ad oggi non completamente rifinito in alcune parti interne ed impiantistiche. Il fabbricato si sviluppa su più livelli – piano seminterrato, piano terreno, piano primo e porzione di piano secondo (colombaia) – con superficie coperta pari a mq 261,45. L'accesso al fabbricato avviene dal piano terreno tramite un ingresso comune, che costituisce il fulcro distributivo dell'intero edificio. Da tale ambiente si accede direttamente ai locali di rappresentanza posti al piano terreno, nonché al vano scala principale che collega verticalmente tutti i livelli dell'immobile. La scala conduce sia al piano seminterrato, ove sono ubicati il garage pertinenziale e i locali accessori (vano rustico e locale impianti), sia ai piani superiori. Al piano primo la scala immette in un ulteriore disimpegno comune, dal quale si diramano due distinte porzioni funzionali: da un lato la parte abitativa, dall'altro i locali di rappresentanza sviluppati sui livelli superiori. Nel medesimo disimpegno del piano primo è collocata una scala a chiocciola in ghisa, elemento architettonico di collegamento verticale interno esclusivamente a servizio della porzione destinata a rappresentanza, che consente l'accesso al piano secondo, parzialmente realizzato e pertinenziale ai suddetti ambienti. Nel resede pertinenziale sono presenti: un tratto della viabilità aziendale che consente l'accesso all'immobile; due rampe di accesso carrabile ai locali posti al piano seminterrato; sei cisterne in cemento armato per la raccolta delle acque meteoriche. La restante porzione dello scoperto risulta sistemata a verde. Abitazione in villino (p. S1-T-1°, foglio 124, p.lla 343, sub.4, cat. A/7, cl. U, vani 7,5, sup. tot. mq. 185, rendita catastale € 1.355,70): l'unità immobiliare in oggetto è censita in categoria A/7 (abitazione in villino) e si sviluppa sui piani seminterrato, terreno e primo dell'edificio insistente sulla particella 343. L'accesso all'appartamento avviene dall'ingresso comune posto al piano terreno del fabbricato, ove è situato il vano scala aperto che conduce al piano primo. Lo sbarco della scala immette in un disimpegno comune dal quale si accede direttamente alla porzione abitativa. La parte residenziale, ubicata al piano primo, è suddivisa in ingresso, cucina (attuale guardaroba), soggiorno-

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

pranzo, disimpegno, camera da letto, bagno e terrazzo a tasca. Al piano seminterrato è presente un ampio locale rustico, accessibile sia esternamente dal resede di pertinenza comune sia internamente tramite la scala comune dell'edificio. Il locale risulta collegato su due lati allo scannafosso comune perimetrale. È presente esclusivamente l'impianto elettrico sottotraccia, costituito da un punto luce. Il piano di calpestio è attualmente costituito dal solo massetto di sottofondo in tutti gli ambienti, ad eccezione del servizio igienico, che risulta pavimentato. Si precisa che l'altezza interna dei vani è attualmente misurata alla quota del massetto di sottofondo. L'unità dispone dei seguenti impianti: adduzione idrica da acquedotto comunale; scarichi fognari in fossa drenante; impianto elettrico sottotraccia conforme alla normativa vigente; produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrici collocati nel locale tecnico comune; predisposizione per impianto di riscaldamento radiante a pavimento e predisposizione impianto di climatizzazione. Garage (p. S1, foglio 124, p.lla 343, sub.5, cat. C/6, cl. 1, mq. 108, sup. catastale mq. 117, rendita catastale € 133,87): l'unità immobiliare in oggetto è censita in categoria C/6 (autorimessa) ed è ubicata al piano seminterrato dell'edificio insistente sulla particella 343. Costituisce pertinenza dell'abitazione di cui al sub. 4. Il garage è dotato di accesso carrabile esterno tramite rampa che si sviluppa all'interno del resede comune. L'unità presenta inoltre collegamenti interni con il locale tecnico comune; il locale rustico pertinenziale all'abitazione e lo scannafosso comune perimetrale. È presente solo l'impianto elettrico sottotraccia costituito da alcune prese e da un punto luce. Locali aziendali di gestione e rappresentanza (p.T-1°-2°, foglio 124, p.lla 343, sub. 6, cat. D/1, rendita catastale € 1.860,00): l'unità immobiliare, pur essendo censita in categoria D/1 (opificio), è destinata a funzioni di servizio all'attività agricola ed equestre svolta nell'azienda, comprendendo spazi di rappresentanza, gestione e ospitalità per il personale o eventuali ospiti. L'ingresso principale dell'unità è posto al piano terreno, integrato nell'ingresso comune dell'edificio. Dal vano di accesso si raggiungono direttamente un ampio soggiorno ed una cucina comunicante sia con il soggiorno sia, tramite disimpegno, con l'ingresso comune. La scala interna principale collega il piano terreno al piano primo, dove l'accesso avviene attraverso un disimpegno comune. Dal disimpegno si accede alla porzione foresteria, composta da un disimpegno secondario, un bagno, un vano foresteria ad uso ricettivo ed un terrazzo a tasca. Dal medesimo disimpegno comune parte una scala a chiocciola in ghisa (di proprietà esclusiva di terzi, secondo quanto emerge dalla perizia di stima) che consente il collegamento al piano

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

secondo. Su questo livello si sviluppa uno studio, completo di servizio igienico e terrazzo a tasca, destinato ad attività di rappresentanza o uffici aziendali. Gli impianti risultano analoghi a quelli dell'abitazione sub. 4, con adduzione idrica da acquedotto comunale; scarichi fognari in fossa drenante; impianto elettrico sottotraccia; produzione acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico allocato nel locale tecnico comune; predisposizione per impianto di riscaldamento radiante a pavimento e predisposizione di impianto di climatizzazione estiva. Utilità comuni: costituiscono beni comuni non censibili (B.C.N.C.) a servizio di tutti i subalterni insistenti nella p.lla 343 i sub. 1, 2 e 3, come individuati nell'elaborato planimetrico catastale. In particolare: il subalterno 1 identifica il resede di pertinenza del fabbricato, il subalterno 2 individua l'ingresso comune ed il vano scala di collegamento ai piani S1-T 1°-2°; il subalterno 3 comprende il locale tecnico e lo scannafosso ubicati al piano seminterrato. Tali beni risultano funzionalmente e strutturalmente destinati all'uso comune delle unità immobiliari sub. 4, sub. 5 e sub. 6. Il resede comune (foglio 124, p.lla 343, sub. 1 - B.C.N.C. a tutti i subalterni), identificato al sub. 1, circonda integralmente il fabbricato su tutti i lati. La superficie complessiva è pari a circa mq 3.108,00. La zona nord del resede è attraversata dalla viabilità aziendale sterrata, dalla quale si dipartono le due rampe carrabili di accesso al piano seminterrato del fabbricato. Ai lati della rampa che conduce al locale rustico dell'abitazione sono collocate complessive sei cisterne in cemento armato per la raccolta delle acque meteoriche. La rampa di accesso al garage è delimitata da muri laterali in cemento armato; in prossimità di tale area risulta installata la macchina esterna dell'impianto di climatizzazione, attualmente non funzionante. Il resede risulta sistemato prevalentemente a verde e confina su tre lati con paddock recintati destinati al pascolo dei cavalli. L'area è inoltre attraversata da linea elettrica aerea. Ingresso e vano scala (foglio 124, p.lla 343, sub. 2 - B.C.N.C. a tutti i subalterni): il sub. 2 identifica il bene comune costituito dall'ingresso principale dell'edificio e dal vano scala di collegamento verticale tra i piani seminterrato, terreno, primo e secondo, comprensivo del disimpegno comune posto al piano primo. Si rileva l'assenza della pavimentazione definitiva nel locale ingresso al piano terreno e nel disimpegno comune del piano primo, ove è presente il solo massetto di sottofondo. Locale tecnico e scannafosso (foglio 124, p.lla 343, sub. 3 - B.C.N.C. a tutti i subalterni): il sub. 3 identifica il bene comune non censibile ubicato al piano seminterrato del fabbricato, costituito dal locale tecnico e dallo scannafosso perimetrale. Il locale tecnico, della superficie utile di mq 21,15, ospita gli impianti tecnologici a servizio delle unità immobiliari presenti nell'edificio. All'interno risultano installati due boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria; un deposito idrico di accumulo

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

corredato di addolcitore e autoclave; le tubazioni dell'impianto di climatizzazione, attualmente scollegate dalla macchina esterna ubicata in prossimità della rampa di accesso al garage. Il locale è servito da adduzione idrica proveniente da acquedotto comunale e da impianto elettrico sottotraccia. Lo scannafosso, ispezionabile, delimita su tre lati le murature perimetrali dell'edificio al piano seminterrato. All'interno dello scannafosso transitano le tubazioni degli scarichi idrici e parte delle linee impiantistiche tecnologiche a servizio dell'edificio;

- **Terreni agricoli**: trattasi di ventisei appezzamenti di terreno posti in agro del Comune di Castelnuovo Berardenga, in località San Piero, riuniti in un unico corpo fondiario con accesso diretto dalla strada vicinale che conduce al centro aziendale e ai fabbricati precedentemente descritti. La superficie complessiva del compendio si attesta in Ha 16.06.66 circa. I terreni risultano in gran parte classificati come seminativi collinari, con sviluppo prevalente in prossimità del complesso edilizio aziendale. Oltre alle superfici a seminativo, si rilevano modeste porzioni di bosco e di seminativo arborato con funzione di margine ecologico e di regimazione naturale delle acque meteoriche. All'interno della particella 249 è presente una tettoia in lamiera, con funzione di protezione di due cisterne per la raccolta di acqua proveniente dal laghetto ubicato nella particella 295, costituente riserva idrica funzionale alla gestione aziendale. Il fondo agricolo risulta in parte recintato con pali e rete metallica ed in parte delimitato da staccionate in legno, funzionali alla suddivisione dei paddock e alla gestione degli animali. L'area è inoltre attraversata da elettrodotto aereo.

Dal punto di vista catastale, l'Esperto stimatore, nel proprio elaborato peritale, ha evidenziato che:

- **C.T.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 295**, E.U. mq. 24.579,00: la sagoma degli edifici rappresentata nell'estratto di mappa catastale non è coerente con lo stato dei luoghi, così come la rappresentazione grafica riportata nell'elaborato planimetrico depositato al C.F.. Per correggere tale discrasia, occorre presentare all'Agenzia delle Entrate un Tipo mappale di aggiornamento; un libretto docfa per nuovo elaborato planimetrico della particella 295, nel quale dovrà essere rappresentata l'attuale superficie del mappale con attribuzione di nuovo numero di subalterno al resede comune, al laghetto e locale pompa attiguo che diverranno B.C.N.C. a tutti i subalterni ed all'edificio semi crollato. Per lo stesso edificio si dovrà poi procedere alla redazione di ulteriore libretto docfa per costituzione di unità immobiliare collabente. I costi da

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

sostenere ammontano ad € 338,00 per diritti catastali ed € 1.400,00 oltre accessori di legge per onorari tecnici. Così per complessivi € 2.150,00 circa (già detratti dal valore di stima);

- **C.F.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 295, sub. 3**, cat. A/2, cl.3, vani 5,5, sup. tot. mq. 110, rendita catastale € 610,71 (civile abitazione, p.T-1, Loc. Casino): ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 il CTU attesta la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, benché siano presenti leggeri discostamenti che tuttavia non inficiano la consistenza del bene;
- **C.F.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 295, sub. 4**, B.C.N.C. (resede comune ai sub. 3 e 5): la rappresentazione grafica del bene comune riportata nell'elaborato planimetrico non è coerente con lo stato dei luoghi. I costi necessari alle correzioni catastali da apportare (già descritte in relazione all'Ente Urbano identificato al Catasto Terreni al foglio 124, particella 295, E.U.) ammontano a circa € 2.150,00 (già detratti dal valore di stima), oltre accessori di legge;
- **C.F.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 295, sub. 5**, cat. D/1, rendita catastale € 8.740,00 (opificio p.T. in Località Casino): ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 il CTU attesta quanto segue: l'edificio A non è perfettamente rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale per sopraggiunte variazioni degli spazi interni; l'edificio B non è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale stante la presenza di due tettoie non censite; l'edificio C è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale; l'edificio D è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale; l'edificio E è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale; l'edificio F non è rispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale poiché una porzione del fabbricato è crollata. Per conferire conformità catastale all'unità immobiliare sarà necessario dapprima rendere il bene conforme sotto il profilo edilizio, successivamente redigere tipo mappale di aggiornamento della mappa catastale e libretto docfa per denuncia di variazione catastale. I costi da sostenere per la presentazione del libretto docfa di variazione catastale ammontano a € 70,00 per diritti catastali ed € 450,00 oltre accessori per legge per onorari tecnici. Così per complessivi € 650,00 circa (già detratti dal valore di stima);
- **C.T.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 343,** E.U. mq. 3.370,00: il CTU attesta la conformità dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa catastale;

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

- **C.F.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 343, sub. 1**, B.C.N.C. (resede comune a tutti i subalterni): il CTU attesta la conformità dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico della p.lla 343;
- **C.F.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 343, sub. 2**, B.C.N.C. (ingresso e scale comuni a tutti i subalterni): il CTU attesta la conformità dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico della p.lla 343;
- **C.F.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 343, sub. 3**, B.C.N.C. (locale tecnico e scannafosso comuni a tutti i subalterni): il CTU attesta la conformità dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico della p.lla 343;
- **C.F.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 343, sub. 4**, cat. A/7, cl. U, vani 7,5, sup. tot. mq. 185, rendita catastale € 1.355,70 (abitazione in villino p.S1-T-1° in Loc. Casino s.n.c.): ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 il CTU attesta la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi;
- **C.F.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 343, sub. 5**, cat. C/6, cl. 1, mq. 108, sup. tot. mq. 117, rendita catastale € 133,87 (Garage p.S1 in Loc. Casino s.n.c.): ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 il CTU attesta la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi;
- **C.F.** Comune di Castelnuovo Berardenga, **foglio 124, p.lla 343, sub. 6**, cat. D/1, rendita catastale € 1.860,00 (Opificio p.T-1-2 in Loc. Casino s.n.c.): ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 il CTU attesta la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Per i beni oggetto di pignoramento immobiliare il CTU attesta la coerenza soggettiva catastale, mentre non è rispettata la coerenza oggettiva relativamente alla rappresentazione grafica nella mappa e nelle planimetrie catastali. I costi complessivi da sostenere per la regolarizzazione catastale sono stati quantificati dal CTU in € 2.800,00 (già detratti dal valore di stima).

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

- in data 29.03.1985 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava la C.E. n. 17/1985 (P.E. 152/1984) per la costruzione di complesso zootecnico per allevamento equini da carne (scuderia, fienile). Comunicazione fine lavori del 10.07.1985; Agibilità rilasciata dal Castelnuovo Berardenga in data 11.11.1985;
- in data 01.04.1988 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava la C.E. n. 17/1988 (P.E. 160/1985) per la costruzione di una scuderia, di un locale pompe per irrigazione, di

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

un box per isolamento e ampliamento fienile. Comunicazione inizio lavori del 20.04.1988; Comunicazione fine lavori del 22.07.1989;

- in data 04.05.1990 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava la C.E. n. 34/1990 (P.E. 32/1988) per costruzione ricovero equini e ristrutturazione piano T fabbricato denominato Casanuova. Comunicazione inizio lavori del 08.05.1990;
- in data 01.10.1994 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava l'Autorizzazione Edilizia n. 72 (P.E. n. 61/1994) per la costruzione di giostra e tondino;
- in data 12.12.1994 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava l'Autorizzazione Edilizia n. 95 per istallazione provvisoria di box per cavalli. Segue autorizzazione in variante prot. n. 929/95 del 09.04.1996;
- in data 05.09.1996 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava la C.E. n. 93 (P.E. 1996/84) per ampliamento di un fabbricato esistente e costruzione di un fabbricato rurale pluriuso. Comunicazione inizio lavori del 05.09.1997. Segue Autorizzazione di variante in corso d'opera pratica n. 250/1998 del 15.07.1999. Comunicazione fine lavori del 03.02.2000;
- in data 20.07.1996 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava la C.E. n. 79 (P.E. 1996/18) relativa alla costruzione di un servizio igienico in ampliamento ad un fabbricato rurale adibito a uffici. Comunicazione inizio lavori del 11.11.1996. Segue variante P.E. n. 307/1997. Comunicazione fine lavori del 25.05.1999. Certificato di collaudo del 25.05.1999;
- P.E. 305/2001 DIA del 25.07.2001 presentata per realizzazione di pozzo ad uso irriguo;
- in data 28.11.2002 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava la C.E. n. 84 (P.E. 206/01) per realizzazione n. 10 box per cavalli;
- in data 05.04.2007 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava il Permesso di Costruire n. 20 (P.E. P99/06) per la realizzazione di un fabbricato pluriuso a servizio dell'allevamento, cui segue Autorizzazione in Variante del 02.08.2007 (P.E. n. P197/07). Seguono: Comunicazione inizio lavori del 06.08.2007; proroga di mesi 12 rilasciata il 12.07.2010; Comunicazione Fine lavori parziale del 29.09.2011;
- in data 03.08.2010 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 45 (Pratica ACS 138/2010) per ampliamento di un fienile e costruzione di n. 8 box per cavalli;
- in data 03.08.2010 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 42 (Pratica ACS 161/2010) per copertura di tondino e giostra, copertura pista di allenamento e realizzazione di un pergolato;

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

- P.E. 54/2011 DIA del 09.03.2011 presentata per costruzione di un pergolato fotovoltaico e sistemazione piazzale di un fabbricato aziendale;
- P.E. 231/2011 S.C.I.A. del 30.09.2011 presentata per completamento opere di cui al P.d.C. n. 20/2007. Comunicazione inizio lavori del 19.11.2010;
- in data 17.07.2012 il Comune di Castelnuovo Berardenga rilasciava il P.d.C. n. 15 (P.E. 292/2011) per interventi di ristrutturazione edilizia e nuovo locale tecnico su edificio utilizzato a magazzino e destinato a locale mensa, spogliatoio e accessorio per l'attività aziendale.

a) Foglio 124, p.lla 295

Nel mappale 295 insistono i fabbricati:

- 1-2-3: costituiscono una struttura composta da due corpi di fabbrica destinati a box per cavalli collegati al p.T. da portico sovrastato al p.1° da un'abitazione uso foresteria con accesso da scala esterna;
- 4: struttura isolata ad un solo piano fuori terra, destinata a ufficio aziendale;
- 5: edificio isolato a pianta rettangolare e piano unico fuori terra, suddiviso in locale magazzino e box per cavalli;
- 6: edificio a pianta irregolare, ad un solo piano fuori terra, destinato a box per cavalli;
- 7: fienile con annessi 6 box per cavalli e due tettoie;
- 8: edificio destinato a box per cavalli non più esistente (permane unicamente la platea di fondazione della superficie di circa mq. 446,00);
- 9: edificio ad un solo piano fuori terra destinato a box per cavalli;
- 11: giostra e tondino per cavalli;
- 12: locale pompa e laghetto;
- 13: pista scoperta;
- 14: pergolato;
- 15: in prossimità del fabbricato adibito ad alloggio pompa è inoltre presente una struttura in ferro e legno a base rettangolare elevata su unico piano fuori terra, delle dimensioni di ml. 3,00 x 13,35, con altezza media ml. 1,83, non rappresentata nei titoli edilizi reperiti;
- 16: edificio semidiruto originariamente destinato a stalla, del quale permangono le murature perimetrali e parte dell'orditura lignea di copertura;
- 17: concimaia a base rettangolare costituita da platea in c.a. e delimitata su tre lati da setti in c.a..

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

Il CTU evidenzia che gli edifici n. 1, 3, 4, 5, 6 e 7 presentano copertura in fibro cemento per complessivi mq. 1.968,00 circa, in condizioni di forte degrado e pertanto soggetta a bonifica. Il costo di bonifica e rifacimento delle coperture mediante onduline plastificate viene prudenzialmente determinato dall'Esperto stimatore in circa € 125.945,00 (già detratti dal valore di stima), oltre I.V.A..

Difformità edilizie: il CTU rileva che dal confronto operato tra elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e stato dei luoghi sono emerse le difformità seguenti: aumento di volume; modifiche prospetti (nuove aperture); modifiche interne; opere realizzate in assenza di titolo edilizio.

Con riguardo all'assenza di titolo edilizio l'Esperto precisa, in particolare, che in prossimità dell'edificio n. 9 permane la platea in cemento armato sulla quale era collocata la struttura dell'edificio n. 8 non più esistente. L'art. 70 c.2 delle N.T.A. del Piano Operativo Comunale stabilisce che le unità volumetriche crollate o demolite possano essere ripristinate solo qualora risulti ancora riconoscibile almeno il 50% dell'involucro edilizio. Non sussistendo tale condizione, la platea dovrà essere demolita con ripristino dello stato dei luoghi. Costo stimato per demolizione e smaltimento: € 24.530,00 (già detratto dal valore di stima), oltre IVA.

Oltre a ciò, il manufatto precario indicato al punto 15, dotato di copertura in fibro-cemento, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. L'opera non risulta sanabile pertanto dovrà essere demolita con ripristino dello stato dei luoghi. Costi stimati per demolizione e smaltimento: € 2.500,00 (già detratto dal valore di stima), oltre IVA.

Il CTU ha rilevato le seguenti ulteriori difformità: per l'edificio n. 6 non si rilevano difformità dimensionali, tuttavia la disposizione planimetrica risulta ribaltata rispetto alla pianta allegata alla C.E. n. 34/1990; gli immobili n. 11 (giostra e tondino) risultano privi della copertura autorizzata con Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 42/2010; la copertura della pista per cavalli ed il pergolato (immobili nn. 13 e 14) autorizzati con Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 42/2010 non risultano più esistenti; con Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 45/2010, veniva autorizzata la costruzione del fabbricato rurale n. 16 della superficie di mq. 95,00. La struttura risulta oggi priva di copertura, ma essendo ancora presenti le murature perimetrali, sarà possibile un futuro recupero della volumetria autorizzata.

Sanabilità delle difformità edilizie: il CTU precisa che, premesso che all'epoca della realizzazione degli immobili non esisteva una normativa specifica per gli edifici rurali, l'aumento volumetrico accertato potrà essere sanato ai sensi dell'art. 66 c. 3 lettera a) delle N.T.A. Piano Operativo vigente solo nel caso in cui il soggetto proponente sia un'azienda agricola a titolo principale. In caso contrario, sarà necessario procedere al ripristino dello stato originario. Fermo restando quanto sopra, le difformità edilizie rilevate potranno essere sanate mediante istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

I costi per la sanatoria edilizia stimati dal CTU, già detratti dal valore di stima, ammontano ad € 1.214,00, mentre le spese tecniche ammontano ad € 3.000,00 (già detratti dal valore di stima), oltre accessori.

b) Foglio 124, p.lla 343

L'Esperto stimatore ha rinvenuto i seguenti titoli edilizi relativi alla costruzione dell'edificio, rilasciati dal Comune di Castelnuovo Berardenga:

- Permesso di Costruire n. 20 (P.E. P99/06) per la realizzazione di un fabbricato pluriuso a servizio dell'allevamento, cui segue Autorizzazione in Variante del 02.08.2007 (P.E. n. P197/07); Pratica strutturale n. 028138 depositata il 24.07.2007 all'Ufficio del Genio Civile di Siena; Collaudo statico delle strutture depositato in data 06.09.2009;
- DIA n. 129/2010 in variante per opere interne ed esterne; Comunicazione Fine lavori parziale del 29.09.2011;
- P.E. 231/2011 S.C.I.A. del 30.09.2011 per completamento opere di cui al P.d.C. n.20/2007. Comunicazione inizio lavori del 19.11.2010;
- P.E. 54/2011 DIA del 09.03.2011 per costruzione di un pergolato fotovoltaico e sistemazione piazzale di un fabbricato aziendale.

Difformità edilizie: il CTU rileva che non risultano depositate agli atti del Comune di Castelnuovo Berardenga la comunicazione di fine lavori e le attestazioni di abitabilità/agibilità delle unità immobiliari con relativi allegati; l'attuale suddivisione degli spazi interni è coerente a quella rappresentata nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari che insistono nel fabbricato ma non a quella rappresentata negli elaborati progettuali. Dal confronto operato tra stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune (SCIA P.E. 231/2011) emergono le difformità seguenti: aumento del volume emergente; modifiche dei prospetti; modifiche interne (variata distribuzione degli spazi).

Il volume emergente fuori terra del fabbricato, calcolato sulla base dell'attuale suddivisione delle unità immobiliari e delle parti comuni, risulta pari a mc 1.202,36, quindi superiore al limite di mc 1.200,00 previsto dal Piano Attuativo.

La difformità di maggiore rilevanza è data dal volume emergente della porzione abitativa mc. 330,38 superiore a mc. 300,00, stabiliti dal Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. 164 del 31.10.2005. L'incremento volumetrico è principalmente determinato dall'aumento della quota parte di volume emergente attribuita alle parti comuni del fabbricato. Al fine di rendere verificato il volume emergente previsto dal piano attuativo sarà quindi necessario procedere a una diversa distribuzione funzionale degli ambienti.

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

Sanabilità delle modifiche accertate: il CTU rileva che, qualora non vengano apportate le modifiche interne all'immobile finalizzate a rendere verificato il volume emergente sia dell'unità abitativa sia degli uffici e dei locali di rappresentanza rispetto a quanto previsto dal piano attuativo, si renderà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla SCIA n. 231/2011.

Le ulteriori difformità edilizie accertate risultano riconducibili a interventi qualificabili come ristrutturazione edilizia, consistenti nella modifica della distribuzione interna degli spazi e nella realizzazione di opere che hanno comportato un incremento della superficie accessoria calpestabile, senza aumento del volume complessivo dell'edificio ma con modifica della sagoma. Tali opere, realizzate in parziale difformità dal Permesso di Costruire n. 20/2006 e dalle successive varianti assentite, risultano sanabili mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., essendo stata verificata la sussistenza della doppia conformità urbanistico-edilizia delle opere realizzate rispetto sia alla disciplina vigente al momento della loro realizzazione sia a quella attualmente in vigore.

Per quanto attiene agli aspetti strutturali: la scala interna, realizzata senza modifiche significative agli elementi portanti dei solai e senza alterazioni dello schema statico dell'edificio, è da considerarsi priva di rilevanza strutturale ai sensi dell'art. 94-bis del D.P.R. 380/2001 e della normativa regionale sismica vigente. Il terrazzo a tasca, ricavato nella falda del tetto, non ha comportato modifiche strutturali agli elementi portanti né variazioni dello schema statico dell'edificio e pertanto è anch'esso classificabile come opera priva di rilevanza ai fini della pubblica incolumità, escludendo la necessità di deposito strutturale in sanatoria. Pertanto, per entrambe le opere, non sussiste l'obbligo di deposito presso il Genio Civile, limitando la regolarizzazione alla sola sanatoria edilizia. I costi per sanatoria edilizia e spese tecniche sono stati quantificati dal CTU in circa € 9.286,00 (già detratti dal valore di stima), oltre accessori di legge.

In base al Piano Strutturale il compendio immobiliare ricade all'interno dell'UTOE 7 Montaperti-San Piero-Territorio rurale normato dagli artt. 30, 56 e 63 delle N.T.A.

In base al Piano Operativo Comunale il compendio immobiliare ricade in ambito del territorio rurale normato dagli artt. 28/66/67 delle NTA.

In base al Piano Operativo approvato con D.C.C. 47 del 29.07.2025, pubblicato sul BRT n. 43 del 22.10.2025 ed efficace dal 21.11.2025 i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Castelnuovo Berardenga al foglio 124, p.lle 64, 65, 77, 80, 96, 97, 103, 161, 162, 229, 249, 253, 255, 257, 259, 261, 265, 269, 293, 301, 333, 334, 336, 337, 338, 347 non risultano aree edificabili.

L'Esperto stimatore non ha rilevato l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici gravanti sul compendio immobiliare ad eccezione di servitù passiva di

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

attraversamento aereo di elettrodotto essendo il compendio immobiliare attraversato da pali e linea elettrica aerea Enel.

Il CTU rileva che il compendio immobiliare non è costituito in condominio.

Si dà atto che sui beni immobili pignorati risultano trascritte le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Atto Unilaterale d'Obbligo del 10.01.1985 (Rep. n. 80.413), registrato a Siena il 16.01.1985 al n. 132/1 Vol. 12 Mod 2 ed ivi trascritto in data 23.01.1985 ai nn R.G. 450 e R.P. 341 a favore del Comune di Castelnuovo Berardenga;
- Atto Unilaterale d'Obbligo del 13.05.1987, registrato a Siena il 21.05.1987 al n. 478/1 Vol. 16, mod. 2, ed ivi trascritto in data 01.06.1987 ai nn. R.G. 4135 e R.P. 2373 a favore del Comune di Castelnuovo Berardenga;
- Atto Unilaterale d'Obbligo del 09.04.1990 (Rep. n. 3719), registrato a Poggibonsi il 12.04.1990 al n. 96 serie II e trascritto a Siena in data 18.04.1990 ai nn. R.G. 3088 e R.P. 1970 a favore di Comune di Castelnuovo Berardenga;
- Trascrizione di domanda giudiziale del 22.04.1995 – R.G. n. 3235 e R.P. n. 2014 Tribunale di Siena del 07.09.1994.

Stato di occupazione del bene: il compendio è occupato, in difetto di titoli opponibili alla procedura, dalla Società esecutata, ad eccezione delle porzioni censite al foglio 124, p.lla 295, sub. 3 ed al foglio 124, part. 343, sub. 6, occupate da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.04.2026 dall'Esperto, Geom. Simonetta Cresti, a cui si fa espresso rinvio e che deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Si dà atto che la Società esecutata è stata invitata ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-bis e n. 8-ter del D.P.R. n. 633/1972 e che la stessa non ha fatto pervenire la dichiarazione di opzione.

al valore d'asta di Euro 1.427.000,00 (unmilionequattrocentoventisettemila/00)
offerta minima Euro 1.071.000,00 (unmilionesettantunomila/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;

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

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.

1 Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

12, comma 5 del D.M. n. 32/2015[2].

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

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari 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

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: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

cauzione[3];

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[4];

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

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

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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

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

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: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ecc. …, effettuate in separato modulo
i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura e denominato *"Tribunale di Siena Es. Imm. RGE 175/2024"*, avente codice **IBAN IT80 P086 7314 2000 0000 0931 921** 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**.

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno rese disponibili tramite il portale del gestore della vendita telematica al professionista delegato e da quest'ultimo aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 12 dell'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano 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.

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

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

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale);

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

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

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

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

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "*antiriciclaggio persona fisica*" o "*antiriciclaggio persona giuridica*" resi disponibili sul sito del Tribunale di Siena), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4 c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, co. 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- **ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c. e a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie, delle planimetrie e degli altri allegati indicati dal delegato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"**, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**
- **ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima, ivi incluse eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) **almeno**

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

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

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

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

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

Il professionista delegato, inoltre:

RENDE NOTO

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

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

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

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

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di 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

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d

dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza agli offerenti al numero di *help desk 0586/20141* o via mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

Chiusi (SI), 5 novembre 2026.

Il Professionista Delegato
Avv. Valentina Abbati

Firmato Da: VALENTINA ABBATI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 89815f435abdc1d