



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub* n. 138/2023, il sottoscritto Avv. Laura Ortensi, con studio in Monteriggioni, Via delle Vigne n. 35, (Cod. Fisc. RTNLR70B62I726G), mail laura.ortensi@gmail.com, pec lauraortensi@pec.ordineavvocatisiena.it, telefono 339-4164267, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice, Dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata e comunicata in data 25.07.202

avvisa

che il giorno **24 marzo 2026 ad ore 9:30**, presso l'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, procederà alla

vendita senza incanto

con modalità sincrona mista, mediante delibazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti e/o collegati telematicamente, delle seguenti porzioni immobiliari:

LOTTO UNO: Diritto di piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa pertinenziale ubicata in Via Cassia snc, fraz. Bellavista, Comune di Poggibonsi (SI).

L'unità immobiliare è composta un unico vano di circa mq. 23, interrata da tre lati e con ingresso sul quarto lato fuori terra avente accesso diretto dalla viabilità pubblica; sono presenti solo l'impianto elettrico e un impianto idrico costituito semplicemente da un rubinetto ma non allacciato alla rete idrica. Lo stato manutentivo è normale.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi Foglio 50 particella 106 subalterno 2, (cat. C/6, classe 2, consistenza mq 23, superficie mq. 26 rendita € 51,08) oltre pro quota quale bene comune non censibile Foglio 50 particella 106 subalterno 9 (resede bene comune non censibile).

Dal punto di vista catastale, edilizio e urbanistico il fabbricato è stato edificato in

forza di Dichiarazione di Inizio Attività del 04.08.2006 prot. 2681 (pratica edilizia 06/0613) ed anche rispetto ai titoli autorizzativi successivi, non sussistono difformità.

Si precisa che la suddetta unità immobiliare è soggetta a atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato ai sensi dell'art. 9 della L. 24.03.1989 n. 122 e che pertanto, fermo restando quanto previsto dall'art. 41 sexies L. 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 della Legge 24/03/1989 nr. 122 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

Il bene è nella disponibilità del debitore esecutato. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 14.10.2024 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di € 16.000,00 (euro sedicimila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di € 12.000,00 (euro dodicimila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO DUE: Diritto di piena ed intera proprietà di compendio immobiliare posto in Comune di Poggibonsi (SI), Località Campotatti - sp 130 di Castagnoli snc, composto da annesso agricolo in legno con resede esclusivo circostante e da terreni agricoli e in minima parte a bosco, quest'ultimo posto in fregio al Torrente Carfini.

L'annesso agricolo, di superficie lorda di mq. 24, ha struttura portante e prospetti in legno, pavimento in battuto di cemento e come infisso esterno una porta in legno a due ante. Al magazzino è annesso un resede di pertinenza di circa mq.1.069. Lo stato manutentivo è normale. I terreni agricoli sono in lieve pendenza e per la maggior

parte in piano coltivati a seminativo semplice.

Il compendio è in stato di buona conservazione.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi al Foglio 43 particella 485 (già particella 12/a - Cat. C/2, classe 2, consistenza 26 mq, Superficie catastale 131,00 mq, rendita € 77,88) ed al Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi Foglio 43 particelle:

- 4 (area rurale, superficie ha 0. 2. 27),
- 11 AA (Bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 2.126, reddito dominicale € 1,10, reddito agrario € 0,33)
- 11 AB (Seminativo, classe 3, superficie mq. 84, reddito dominicale € 0.24, reddito agrario € 0,24)
- 381 (già particella 3/a - Seminativo, superficie ha 1. 34. 75, reddito dominicale € 38,28 reddito agrario € 38,28)
- 484 (già particella 12/b - Seminativo arborato, superficie ha 2.237.79, reddito dominicale € 104,02, reddito agrario € 69,35).

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico l'annesso agricolo risulta edificato in forza di segnalazione certificata di inizio attività n. 593/2021 prot. 25454 del 15.07.2021: dalla perizia si rileva la presenza di piccole volumetrie incongrue e fatiscenti (tettoie e capanni) addossate all'annesso agricolo realizzate con materiale di recupero che andranno demolite e ripristinato lo stato legittimo.

L'annesso, con l'eccezione di cui sopra, risulta conforme ai titoli abilitativi autorizzati.

Sui terreni di cui alle particelle 4, 381 e 484 sono costituite servitù passive, come risulta dalla perizia alla quale si rimanda integralmente.

Si precisa che si accede al compendio mediante strada interpoderale giacente su particella non oggetto di pignoramento e di altra proprietà senza che risulti nessuna costituzione di servitù attiva di passo .

Il magazzino si trova nella disponibilità del debitore esecutato ed i terreni occupati da terzo senza titolo opponibile alla procedura. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 14.10.2024 dal Geom.

Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di € 67.000,00 (euro sessantasettemila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO TRE: Diritto di piena ed intera proprietà di compendio immobiliare posto in Comune di Siena, Strada di Fornicchiaia n. 10 formato ampio fabbricato rurale composto da varie unità immobiliari, resede esclusivo e terreno agricolo adiacente.

Le unità immobiliari risultano in cattivo stato di conservazione e con diversa destinazione catastale, prive di allaccio alle utenze.

I fabbricati hanno struttura portante in muratura, prospetti in muratura mista a vista e porzioni di intonaco in cattive condizioni, pavimenti in cotto o graniglia con struttura portante in legno e laterizio, infissi interni in legno in cattive condizioni ed infissi esterni in legno e vetro in cattive condizioni.

Lo stato manutentivo risulta scadente.

Il compendio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 63 particella 90:

- subalterno 12 (Cat. A/2, classe 1, consistenza 12 vani, superficie totale 262 mq, totale escluse aree scoperte 262 mq, rendita € 1.177,52)
- subalterno 13 (Cat. C/2, classe 2, consistenza 171 mq, superficie totale 213 mq, rendita € 397,41)
- subalterno 14 (Cat. C/2, classe 6, consistenza 16 mq, superficie: totale 22 mq, rendita € 70,24)
- subalterno 15 (Cat C/2, classe 6, consistenza 22 mq, superficie totale 31 mq, rendita € 96,58)
- subalterno 16 (Cat. C/2, classe 5, consistenza 81 mq, superficie totale: 116 mq, rendita € 305,38)
- subalterno 17 (Cat. C/2, classe 4, consistenza 42 mq, superficie totale 66 mq, rendita € 134,49)
- subalterno 18 (Cat. C/2, classe 3, consistenza 57 mq, superficie totale 76 mq, rendita € 156,02)

- subalterno 19 (Cat. A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 147 mq, rendita € 735,95),
- subalterno 20 (Cat. A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 174 mq, totale escluse aree scoperte 174 mq, rendita € 686,89)
- subalterno 21 (Cat. C/2, classe 3, consistenza 121 mq, superficie totale 161 mq, rendita € 331,20)
- subalterni 22 e 23 (resede esclusivo) graffati (Cat. C/2, classe 3, consistenza 21 mq, superficie totale 55 mq, rendita € 57,48)

oltre quali parti comuni:

- subalterno 8 (bene comune non censibile, resede, comune a tutti i subalterni della particella 90)
- subalterno 9 (bene comune non censibile, comune ai subb 12, 14, 15 e 16 della particella 90)
- subalterno 10 (bene comune non censibile, comune ai subb 19 e 20 della particella 90)
- subalterno 11 (bene comune non censibile ai subb 12 e 16 della particella 90)

e al Foglio 63 particella 349 (Cat. C/7, classe unica, consistenza 50 mq, superficie totale mq. 55, rendita € 85,22)

ed al Catasto Terreni del Comune di Siena al Foglio 63 particella 350 (Seminativo arborato, classe 3, superficie 0 ha 09 a 04 ca, reddito dominicale € 2,10 reddito agrario € 1,87).

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico gli immobili risultano edificati in data antecedente al 1° settembre 1967; dal punto di vista catastale l'esperto stimatore ha rilevato difformità sanabili.

I fabbricati in oggetto e le aree scoperte immediatamente circostanti sono evidentemente gravati da servitù di passo e transito, ancorchè non trascritte ma esercitate dalla proprietà terza confinante, da servitù di acquedotto, da servitù che consenta di realizzare sui confini, muri e/o reti di recinzione e di piantare lungo o sui confini stessi piante di qualsiasi specie anche a distanza inferiore a quella legale. Inoltre non ci si potrà avvalere delle facoltà consentite dagli articoli 874, 875, 876, 877 del codice civile nè aprire o mantenere aperte nei suoi fabbricati porte, luci, finestre

od altre aperture che consentano di guardare di fronte o lateralmente il complesso immobiliare confinante e di terza proprietà.

Gli immobili pignorati sono sottoposti al vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Il compendio risulta in parte nella disponibilità dell'esecutato (tettoia) per il resto occupato da terzo in difetto di titolo opponibile. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 14.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di € **1.056.000,00 (euro unmilione cinquantaseimila/00)** e con possibilità di formulare offerta minima di € **792.000,00 (euro settecentonovantaduemila/00)** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € **10.000,00 (euro diecimila/00)**

LOTTO CINQUE: Diritto di piena ed intera proprietà di terreno agricolo posto in Comune di Siena, Strada di Fornicchiaia.

Trattasi di Terreno agricolo coltivato ad uliveto e vigneto, con filari ordinari, e in piccola parte a bosco su terreni con giacitura acclive, buona esposizione e ubicazione, forma regolare e comodo accesso dalla strada comunale di Fornicchiaia che li fiancheggia.

Lo stato delle colture varia da poco curato a incolto, con vegetazione spontanea tra i filari della vigna e olivi che necessitano di potature.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Siena

Foglio 61 particelle:

- 28 (Bosco ceduo, classe 3, superficie mq 2.420, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,37)
- 29 AA (Seminativo, classe 3, superficie mq 7.900, reddito dominicale € 18,36, reddito agrario € 18,36)
- 29 AB (Uliveto, classe 3, superficie mq 3.790, reddito dominicale € 5,87, reddito agrario € 8,81)
- 30 (Uliveto, classe 3, superficie mq 2.720, reddito dominicale € 5,62, reddito agrario

€ 7,02)

- 32 (Uliveto, classe 3, superficie mq 3.460, reddito dominicale € 7,15 reddito agrario € 8,93)

- 33 AA (Seminativo, classe 3, superficie mq 19.000, reddito dominicale € 44,16 reddito agrario € 44,16)

- 33 AB (Vigneto, classe 2, superficie mq 12.400, reddito dominicale € 57,64, reddito agrario € 44,83)

- 33 AC (Uliveto vigneto, classe 3, superficie mq 1.870, reddito dominicale € 2,90 reddito agrario € 4,35)

- 34 (Uliveto, classe 3, superficie mq 1.780, reddito dominicale € 3,68, reddito agrario € 4,60)

- 37 AA (Uliveto, classe 3, superficie mq 100, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,26)

- 37 AB (Pascolo arborato, classe unica, superficie mq 1.260, reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,59)

- 40 AA (Seminativo, classe 3, superficie mq 4.300, reddito dominicale € 9,99, reddito agrario € 9,99)

- 40 AB (Uliveto, classe 4, superficie mq 2.180, reddito dominicale € 11,68, reddito agrario € 12,80)

Foglio 63, particelle:

- 59 AA (Seminativo, classe 2, superficie mq 4.100, reddito dominicale € 18,00, reddito agrario € 13,76)

- 59 AB (Vigneto, classe 1, superficie mq 9.800, reddito dominicale € 65,80, reddito agrario € 53,14)

- 59 AC (Uliveto vigneto, classe 3, superficie mq 3.940, reddito dominicale € 6,10, reddito agrario € 9,16)

- 93 (Seminativo, classe 4, superficie mq 570, reddito dominicale € 0,74, reddito agrario € 0,88)

- 94 AA (Seminativo, classe 4, superficie mq 400, reddito dominicale € 0,52, reddito agrario € 0,62)

- 94 AB (Vigneto, classe 1, superficie mq 400, reddito dominicale € 0,54, reddito

agrario € 0,43)

- 95 AA (Vigneto, classe 1, superficie mq 500, reddito dominicale € 3,36, reddito agrario € 2,71)

- 95 AB (Bosco ceduo, classe 1, superficie mq 5.820, reddito dominicale € 12,02, reddito agrario € 1,80)

- 124 AA (Vigneto, classe 1, superficie mq 9.300, reddito dominicale € 62,44, reddito agrario € 50,43)

- 124 AB (Uliveto vigneto, classe 3, superficie mq 4.350, reddito dominicale € 6,74, reddito agrario € 10,11)

- 183 AA (Seminativo, classe 4, superficie mq 1.320, reddito dominicale € 1,70, reddito agrario € 2,05)

- 183 AB (Vigneto, classe 1, superficie mq 40, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,22)

- 264 AA (Vigneto, classe 1, superficie mq 9.600, reddito dominicale € 64,45, reddito agrario € 42,06)

- 264 AB (Uliveto vigneto, classe 3, superficie mq 6.070, reddito dominicale € 9,40, reddito agrario € 14,11)

Foglio 80 particelle:

- 31 AA (Seminativo, consistenza 0 ha 23 a 43 ca, reddito dominicale € 5,45, reddito agrario € 5,45)

- 31 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 07 a 57 ca, reddito dominicale € 3,52, reddito agrario € 2,74)

- 32 AA (Seminativo, consistenza 0 ha 22 a 66 ca, reddito dominicale € 5,27, reddito agrario € 5,27)

- 32 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 11 a 34 ca, reddito dominicale € 5,27, reddito agrario € 4,10)

- 33 AA (Vigneto uliveto, consistenza 0 ha 59 a 31 ca, reddito dominicale € 9,19, reddito agrario € 13,78)

- 33 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 13 a 79 ca, reddito dominicale € 6,41, reddito agrario € 4,99)

- 35 AA (Prato, consistenza 0 ha 15 a 00 ca, reddito dominicale € 2,32, reddito agrario

€ 1,16)

- 35 AB (Pascolo, consistenza 0 ha 36 a 90 ca, reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 0,76)
- 36 AA (Seminativo arborato, consistenza 0 ha 28 a 02 ca, reddito dominicale € 6,51, reddito agrario € 5,79)
- 36 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 56 a 98 ca, reddito dominicale € 26,48, reddito agrario € 20,60)
- 57 AA (Seminativo, consistenza 0 ha 04 a 55 ca, reddito dominicale € 1,06, reddito agrario € 1,06)
- 57 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 17 a 75 ca, reddito dominicale € 8,25, reddito agrario € 6,42)
- 58 (Vigneto, consistenza 0 ha 04 a 90 ca, reddito dominicale € 2,28, reddito agrario € 1,77)
- 59 AA (Seminativo, consistenza 0 ha 11 a 29 ca, reddito dominicale € 2,62, reddito agrario € 2,62)
- 59 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 58 a 21 ca, reddito dominicale € 27,06, reddito agrario € 21,04)
- 60 (Seminativo, consistenza 0 ha 06 a 70 ca, reddito dominicale € 0,87, reddito agrario € 1,04)
- 61 AA (Seminativo arborato, consistenza 1 ha 52 a 60 ca, reddito dominicale € 35,47, reddito agrario € 31,52)
- 61 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 03 a 80 ca, reddito dominicale € 1,77, reddito agrario € 1,37)
- 62 AA (Vigneto, consistenza 0 ha 30 a 00 ca, reddito dominicale € 13,94, reddito agrario € 10,85)
- 62 AB (Seminativo arborato, consistenza 1 ha 15 a 90 ca, reddito dominicale € 2,05, reddito agrario € 2,46)
- 63 AA (Seminativo, consistenza 0 ha 47 a 00 ca, reddito dominicale € 6,07, reddito agrario € 7,28)
- 63 AB (Vigneto, consistenza 2 ha 87 a 00 ca, reddito dominicale € 133,40, reddito agrario € 103,76)

- 63 AC (Vigneto uliveto, consistenza 0 ha 59 a 91 ca, reddito dominicale € 9,28, reddito agrario € 13,92)
- 64 AA (Vigneto, consistenza 0 ha 36 a 00 ca, reddito dominicale € 16,73, reddito agrario € 13,01)
- 64 AB (Seminativo arborato, consistenza 0 ha 15 a 20 ca, reddito dominicale € 3,53, reddito agrario € 3,14)
- 100 AA (Seminativo arborato, consistenza 0 ha 22 a 69 ca, reddito dominicale € 5,27, reddito agrario € 4,69)
- 100 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 80 a 71 ca, reddito dominicale € 37,51, reddito agrario € 29,18)
- 103 AA (Uliveto, consistenza 0 ha 00 a 20 ca, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,05)
- 103 AB (Pascolo cesp, consistenza 0 ha 06 a 00 ca, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,09)
- 105 AA (Seminativo arborato, consistenza 0 ha 20 a 99 ca, reddito dominicale € 2,71, reddito agrario € 3,25)
- 105 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 63 a 41 ca, reddito dominicale € 29,47, reddito agrario € 22,92)
- 145 AA (Seminativo arborato 0 ha 37 a 48 ca, reddito dominicale € 8,71, reddito agrario € 7,74)
- 145 AB (Vigneto, consistenza 1 ha 19 a 22 ca, reddito dominicale € 55,41, reddito agrario € 43,10)
- 193 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 17 a 14 ca, reddito dominicale € 7,97, reddito agrario € 6,20)
- 207 AA (Vigneto, consistenza 0 ha 00 a 40 ca, reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,14)
- 207 AB (Vigneto uliveto, consistenza 0 ha 06 a 19 ca, reddito dominicale € 0,96, reddito agrario € 1,44)

e così per complessivi ha 35.76.73 R.D. € 923,70 R.A. € 786,33

L'accesso a detti terreni avviene sia dalla Strada comunale di Fornicchiaia, sia dalla strada vicinale di Fonceretto (esistente e riportata nella mappa catastale). Per

l'accesso alle particelle 124 e 183 del Foglio 63 di Siena risulta costituito diritto a favore del soggetto esecutato di passo e transito pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, anche agricolo ma con divieto di sosta, da esercitarsi a carico delle particelle 125, 126, 153 e 154 del Foglio 63 Catasto Terreni di Siena.

Il compendio risulta quanto ai terreni censiti al foglio 61, particelle 29, 30, 32, 33, 34 e 40, nonché al foglio 63, particella 59 ed al foglio 80, particelle 33 e 63 occupato in forza di contratto d'affitto ultranovennale e non trascritto, opponibile alla procedura fino al 31 gennaio 2027, mentre i restanti terreni sono occupati in difetto di titolo opponibile.

I beni sono sottoposti al vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 14.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di € 759.000,00 (euro settecentocinquantanovemila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di € 570.000,00 (euro cinquecentosettantamila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 7.000,00 (euro settemila/00)

LOTTO SEI: Diritto di piena ed intera proprietà di terreni posti in Comune di Siena, Loc. Fornicchiaia-Ferratore Poggio La Leccia.

Trattasi di terreni a prevalente destinazione boschiva, tare ed incolti. Alcune porzioni di bosco risultano già state oggetto di taglio negli anni precedenti la stima.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Siena

Foglio 61, particelle:

- 19 (Pascolo, superficie mq 310, reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,06)
- 23 (Cava, superficie mq 630, senza redditi)
- 24 (Inc. produttivo, superficie mq 820, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,04)
- 25 (Cava, superficie mq 500, senza redditi)
- 26 (Seminativo, superficie mq 2.610, reddito dominicale € 3,37, reddito agrario € 4,04)

- 27 (Seminativo, superficie mq 430, reddito dominicale € 1,00, reddito agrario € 1,00)
- 31 (Bosco ceduo, superficie mq 28.538, reddito dominicale € 73,88, reddito agrario € 44,46)
- 35 (Bosco ceduo, superficie mq 3.070, reddito dominicale € 0,85, reddito agrario € 0,96)
- 36 (Pascolo, superficie mq 1.340, reddito dominicale € 0,55, reddito agrario € 0,28)
- 38 (Seminativo, superficie mq 2.650, reddito dominicale € 6,16, reddito agrario € 6,16)
- 39 (Bosco ceduo, superficie mq 1.110, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,17)
- 41 (Bosco ceduo, superficie mq 20.660, reddito dominicale € 5,33, reddito agrario € 3,20)
- 120 (Bosco alto, superficie mq 5.600, reddito dominicale € 4,34, reddito agrario € 0,87)
- 122 (Bosco ceduo, superficie mq 97.470, reddito dominicale € 25,39, reddito agrario € 15,34)

Foglio 80 particelle:

- 34 (Bosco ceduo, superficie mq 5.630, reddito dominicale € 1,45, reddito agrario € 0,87)
- 56 (Bosco ceduo, superficie mq 87.000, reddito dominicale € 22,59, reddito agrario € 13,54)
- 97 (Seminativo, superficie mq 4.440, reddito dominicale € 6,58, reddito agrario € 4,33)
- 98 (Seminativo arborato, superficie mq 6.510, reddito dominicale € 8,41, reddito agrario € 10,09)
- 99 (Uliveto, superficie mq 3.590, reddito dominicale € 7,42, reddito agrario € 9,27)
- 174 (Bosco ceduo, superficie mq 5, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01)
- 175 (Bosco ceduo, superficie mq 5, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01)
- 176 (Seminativo, superficie mq 1.000, reddito dominicale € 1,29, reddito agrario € 1,55)

e così per complessivi ha 53.07.60, reddito dominicale € 169,09, reddito agrario €

115,38.

L'accesso a detti terreni avviene sia dalla Strada comunale di Fornicchiaia, sia dalla strada vicinale di Fonceretto (esistente e riportata nella mappa catastale) o dalla strada interpoderale che, dipartendosi dalla SP 101 di Montemaggio conduce sino alla superiore strada di Fornicchiaia. Per l'accesso alle particelle 120 e 122 del Foglio 61 risulta costituito diritto perpetuo e gratuito a favore del soggetto esecutato di passo pedonale e carrabile, da esercitarsi sulla striscia di terreno da adibirsi a strada della larghezza di m 3,00 insistente sulla particella 119 del foglio 61,

L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Il compendio è nella disponibilità del debitore esecutato. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 14.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di € **112.000,00 (euro centododicimila/00)** e con possibilità di formulare offerta minima di € **84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € **1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO SETTE: Diritto di piena ed intera proprietà di terreni posti in Comune di Siena, Loc. Ferratore.

Trattasi di terreni seminativi, tere ed incolti posti in fregio alla SP 101 di Montemaggio.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Siena al:

Foglio 81, particelle:

- 1 (Seminativo arborato, superficie mq 5.950, reddito dominicale € 27,66, reddito agrario € 16,90)
- 2 (Bosco ceduo, superficie mq 2.885, reddito dominicale € 3,06, reddito agrario € 1,64)
- 3 (Seminativo, superficie mq 3.148, reddito dominicale € 13,82, reddito agrario € 10,57)
- 4 (Seminativo, superficie mq 34.670, reddito dominicale € 152,20, reddito agrario €

116,39)

- 209 (Bosco ceduo, superficie mq 55, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,01)

- 210 (Seminativo, superficie mq 12, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,04) e così per complessivi mq 46.720, reddito dominicale € 196,82, reddito agrario € 145,55.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico sui terreni in oggetto risulta la presenza di un piccolo manufatto metallico sul fondo di essi senza che siano reperite pratiche edilizie e/o paesaggistiche al riguardo. Sarà quindi necessario ripristinare lo status quo ante o presentare istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica.

L'area risulta sottoposta ai vincoli di seguito riportati:

- vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42 imposto con DM 15/05/1972;

- vincolo ambientale di cui all'art. 142, lett. f) e g) del D.lgs. 22/01/2004 nr 42;

- vincolo idrogeologico di cui al R.D. nr. 3267/1923.

Il compendio risulta nella disponibilità del debitore esecutato. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 14.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di € 36.000,00 (**euro trentaseimila/00**) e con possibilità di formulare offerta minima di € 27.000,00 (**euro ventisettemila/00**) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (**euro mille/00**)

LOTTO NOVE (lotto 9.1 in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di autorimessa pertinenziale posta in Comune di Siena, Strada Massetana Romana n. 60 al piano S1.

L'accesso all'autorimessa avviene da piazzale condominiale e da area di manovra.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena Foglio 87 particella 869 subalterno 28 (Cat. C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 26, rendita € 105,36) oltre quali beni comuni non censibili particella 869 subalterno 52 (portico e scala), particella 869 subalterno 58 (area di manovra) e

particella 869 sub 70 (resede).

Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l'unità immobiliare risulta edificata in forza di Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale" e non sussistono difformità.

Il resede, identificato con il subalterno 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile per consentire l'accesso alla cabina elettrica.

L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Si evidenzia che l'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del debitore. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di **€ 17.000,00 (euro diciassettemila/00)** e con possibilità di formulare offerta minima di **€ 13.000,00 (euro tredicimila/00)** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **€ 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO DIECI (lotto 9.2 in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di autorimessa pertinenziale posta in Comune di Siena, Strada Massetana Romana n. 60 al piano S1.

L'accesso all'autorimessa avviene da piazzale condominiale e da area di manovra.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena Foglio 87 particella 869 subalterno 34 (Cat. C/6, classe 5, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27, rendita € 109,75) oltre quali beni comuni non censibili particella 869 subalterno 52 (portico e scala), particella 869 subalterno 58 (area di manovra) e particella 869 sub 70 (resede).

Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l'unità immobiliare risulta edificata in forza di Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale" e non sussistono difformità.

Il resede, identificato con il subalterno 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile per consentire l'accesso alla cabina elettrica.

L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Si evidenzia che l'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del debitore. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di € 19.000,00 (euro diciannovemila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di € 15.000,00 (euro quindicimila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO UNDICI (lotto 9.3 in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di posto auto coperto pertinenziale posto in Comune di Siena, Strada Massetana Romana n. 60 al piano S1.

L'accesso al posto auto avviene da piazzale condominiale e da area di manovra.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena Foglio 87 particella 869 subalterno 57 (Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita € 51,23) oltre quali beni comuni non censibili particella 869 subalterno 52 (portico e scala), particella 869 subalterno 58 (area di manovra) e particella 869 sub 70 (resede).

Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l'unità immobiliare risulta edificata in forza di Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale" e non sussistono difformità.

Il resede, identificato con il subalterno 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile per consentire l'accesso alla cabina elettrica.

L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Si evidenzia che l'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato

dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del debitore. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di **€ 11.000,00 (euro undicimila/00)** e con possibilità di formulare offerta minima di **€ 9.000,00 (euro novemila/00)** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **€ 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO DODICI (lotto 9.4 in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di autorimessa pertinenziale posta in Comune di Siena, Strada Massetana Romana n. 60 al piano S1.

L'accesso all'autorimessa avviene da piazzale condominiale e da area di manovra.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena Foglio 87 particella 869 subalterno 63 (Cat C/6, classe 5, consistenza mq 31, superficie catastale mq 35, rendita € 136,09) oltre quali beni comuni non censibili particella 869 subalterno 52 (portico e scala), particella 869 subalterno 58 (area di manovra) e particella 869 sub 70 (resede).

Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l'unità immobiliare risulta edificata in forza di Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale" e sussistono difformità sanabili.

Il resede, identificato con il subalterno 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile per consentire l'accesso alla cabina elettrica.

L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Si evidenzia che l'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del debitore. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di € 21.000,00 (euro ventunomila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di € 16.000,00 (euro sedicimila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (euro mille/00).

LOTTO TREDICI (lotto 9.5 in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di autorimessa pertinenziale posta in Comune di Siena, Strada Massetana Romana n. 60 al piano S1.

L'accesso all'autorimessa avviene da piazzale condominiale e da area di manovra.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena Foglio 87 particella 869 subalterno 64 (Cat. C/6, classe 5, consistenza mq 28, superficie catastale mq 32, rendita € 122,92).

oltre quali beni comuni non censibili particella 869 subalterno 52 (portico e scala), particella 869 subalterno 58 (area di manovra) e particella 869 sub 70 (resede).

Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l'unità immobiliare risulta edificata in forza di Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale" e sussistono difformità sanabili.

Il resede, identificato con il subalterno 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile per consentire l'accesso alla cabina elettrica.

L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Si evidenzia che l'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del debitore. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di **€ 18.000,00 (euro diciottomila/00)** e con possibilità di formulare offerta minima di **€ 14.000,00 (euro quattordicimila/00)** e con rilanci minimi, in caso

di gara, pari ad € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO QUATTORDICI (lotto 9.6 in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di posto auto coperto pertinenziale posto in Comune di Siena, Strada Massetana Romana n. 60 al piano S1.

L'accesso al posto auto avviene da piazzale condominiale e da area di manovra.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena Foglio 87 particella 869 subalterno 66 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 56,55) oltre quali beni comuni non censibili particella 869 subalterno 52 (portico e scala), particella 869 subalterno 58 (area di manovra) e particella 869 sub 70 (resede).

Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l'unità immobiliare risulta edificata in forza di Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale" e non sussistono difformità.

Il resede, identificato con il subalterno 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile per consentire l'accesso alla cabina elettrica.

L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Si evidenzia che l'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge

122/1989).

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del debitore. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di **€ 11.000,00 (euro undicimila/00)** e con possibilità di formulare offerta minima di **€ 9.000,00 (euro novemila/00)** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **€ 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO QUINDICI (lotto 9.7 in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di posto auto coperto pertinenziale posto in Comune di Siena, Strada Massetana Romana n. 60 al piano S1.

L'accesso al posto auto avviene da piazzale condominiale e da area di manovra.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena Foglio 87 particella 869 subalterno 67 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17, rendita € 60,32) oltre quali beni comuni non censibili particella 869 subalterno 52 (portico e scala), particella 869 subalterno 58 (area di manovra) e particella 869 sub 70 (resede).

Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l'unità immobiliare risulta edificata in forza di Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale" e sussistono difformità sanabili.

Il resede, identificato con il subalterno 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile per consentire l'accesso alla cabina elettrica.

L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Si evidenzia che l'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del debitore. Risulta emesso ordine di liberazione in corso di attuazione.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Al valore d'asta di € 11.000,00 (euro undicimila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di € 9.000,00 (euro novemila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (euro mille/00)

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto. L'offerta può venire formulata dalla persona fisica, dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura notarile o, ancora, da avvocato munito di procura notarile per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c..

Si precisa che, avendo il soggetto esecutato esercitato la relativa opzione, la vendita sarà soggetta ad IVA laddove prevista per legge.

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in Monteriggioni, Via delle Vigne n. 35 previo appuntamento telefonico al numero 339-4164267, da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica all'indirizzo in epigrafe.

L'offerta andrà depositata, a pena d'inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno

prima di quello fissato per la vendita, ad eccezione dei giorni festivi.

All'esterno della busta dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, esclusivamente:

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente)
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Il sottoscritto delegato procederà all'identificazione del depositante - il quale dovrà essere munito di documento d'identità in corso di validità - ed annoterà, all'esterno della busta, la data e l'ora di ricezione.

Nel caso in cui nella medesima esecuzione siano posti in vendita più lotti differenti tra di loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che s'intende acquistare.

Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da € 16,00 e dovrà indicare:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). 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 dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE 138/2023) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari e del lotto;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello

- dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione;
 - espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
 - espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
 - espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
 - espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
 - sottoscrizione, a pena di inammissibilità, da parte di tutti i soggetti offerenti;
 - qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
 - espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva esenzione

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei

poteri medesimi;

- uno o più assegni circolari non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestati alla procedura per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita e potrà essere formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando "*iscriviti alla vendita*", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo. Non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi. Per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Bonifico e conto della procedura.

Il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato, a pena d'inammissibilità, con anticipo sufficiente a consentire che, entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, le relative somme risultino accreditate sui seguenti conti corrente bancari, intestati alla procedura:

Lotto 1: C/c n. 926551 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 1"

IBAN: IT23 H086 7314 2000 0000 0926 551

Lotto 2: C/c n. 926562 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 2"

IBAN: IT29 K086 7314 2000 0000 0926 562

Lotto 3: C/c n. 926565 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 3"

IBAN: IT57 N086 7314 2000 0000 0926 565

Lotto 5: C/c n. 926570 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 5"

IBAN: IT07 K086 7314 2000 0000 0926 570

Lotto 6: C/c n. 926573 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 6"

IBAN: IT35 N086 7314 2000 0000 0926 573

Lotto 7: C/c n. 926575 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 7"

IBAN: IT86 P086 7314 2000 0000 0926 575

Lotto 9 (Lotto 9-1 in perizia): C/c n. 926580 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 9"

IBAN: IT36 M086 7314 2000 0000 0926 580

Lotto 10 (Lotto 9-2 in perizia): C/c n. 926585 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 10"

IBAN: IT18 R086 7314 2000 0000 0926 585

Lotto 11 (Lotto 9-3 in perizia): C/c n. 926588 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 11"

IBAN: IT46 U086 7314 2000 0000 0926 588

Lotto 12 (Lotto 9-4 in perizia): C/c n. 926587 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 12"

IBAN: IT69 T086 7314 2000 0000 0926 587

Lotto 13 (Lotto 9-5 in perizia): C/c n. 926591 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 13"

IBAN: IT42 P086 7314 2000 0000 0926 591

Lotto 14 (Lotto 9-6 in perizia): C/c n. 926597 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 14"

IBAN: IT98 V086 7314 2000 0000 0926 597

Lotto 15 (Lotto 9-7 in perizia): C/c n. 926607 intestato "Tribunale di Siena Es. Imm. 138/2023 RGE Lotto 15"

IBAN: IT43 C086 7314 2000 0000 0926 607

Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal

portale del gestore all'esito dell'iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). 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 dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE 138/2023) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione

di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;

- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (salva, in ogni caso, la facoltà di formulare successivamente esenzione);
- data, ora e numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta andranno allegati, sempre a pena d'inammissibilità:

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto delegato, prima di

ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle proprie credenziali e, di seguito, procederà all'apertura delle buste (cartacee e telematiche), al vaglio dell'ammissibilità delle medesime e all'avvio dell'eventuale gara.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicendo ulteriore esperimento di vendita;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto delegato procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

L'immobile verrà aggiudicato all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, tuttavia, all'esito della gara l'offerta più alta risultasse inferiore all'ammontare del valore d'asta indicato nell'avviso e fosse stata depositata istanza di assegnazione efficace ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto professionista delegato aggiudicherà il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto delegato, al netto di eventuali spese bancarie.

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario provvisorio, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve depositare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta minima indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto professionista delegato sulla scorta del *file* in formato *.doc* che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni, e del quale verbale dovrà ritenersi parte integrante anche il contenuto delle "*Note di fine gara*" compilate nella piattaforma del gestore.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al

gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente, tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice delle esecuzioni immobiliari) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Assegnazione

Ogni creditore o più creditori insieme possono, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, presentare istanza di assegnazione (art. 588 c.p.c), anche in favore di terzi (art. 590-bis c.p.c.).

In caso di assegnazione a favore di terzo (art. 590-bis c.p.c) il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dichiarerà in cancelleria, oppure presso il professionista delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma sono a carico del creditore.

In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui agli art. 588 e 590 bis c.p.c. si procederà alla assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.

Saldo del prezzo e degli oneri

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto delegato) andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato quanto alla componente prezzo e sul diverso conto che gli verrà indicato, quanto alla componente oneri.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà saldare il prezzo e gli oneri a mezzo di distinti assegni circolari, non trasferibili ed intestati alla procedura, in entrambi i casi entro il termine indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Il termine per il saldo del prezzo e degli oneri non è sospeso nel periodo compreso fra il primo ed il 31 agosto di ogni anno.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo assistito da garanzia ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita e in tal caso, contestualmente al saldo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, per indicarne gli estremi nella bozza del decreto di trasferimento.

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 d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale "*Tribunale di Siena, RGE 138/2023 Lotto.....*". L'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento originariamente

stipulato dal debitore esecutato purché, entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c, ovvero dalla data di aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., in caso di vendita di beni gravati da pegno od ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito, con le garanzie ad essa inerenti, liberando il debitore.

In caso di versamento intempestivo del prezzo o degli oneri l'aggiudicazione verrà revocata e quanto versato a titolo di cauzione verrà definitivamente acquisito alla procedura a titolo di multa e verrà indetto nuovo esperimento di vendita allo stesso valore d'asta.

Inoltre, ai sensi di quanto previsto dall'art. 587, co. 2 c.p.c., qualora il prezzo che si ricavasse dal nuovo esperimento di vendita, sommato alla cauzione già confiscata, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Richiesta espressa di liberazione dell'immobile

Gli offerenti che intendessero conseguire il possesso dell'immobile aggiudicato loro a cura del custode giudiziario ed a spese dalla procedura dovranno avanzare specifica richiesta o nella domanda di partecipazione, o in sede di aggiudicazione al delegato che ne darà atto a verbale, oppure per iscritto allo stesso delegato, ai recapiti indicati nel presente avviso e non oltre la scadenza del termine per il saldo del prezzo, con espresso avviso che, in mancanza, la liberazione potrà avvenire a loro cura e spese, in forza dell'ingiunzione che il giudice avrà reso nel provvedimento *ex art. 586 c.p.c.*

In ogni caso, il custode non potrà immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile prima che il decreto di trasferimento sia stato registrato e trascritto nei registri immobiliari.

Soltanto qualora l'immobile risultasse già libero da persone e l'aggiudicatario esentasse espressamente il custode giudiziario dalla liberazione da cose, l'aggiudicatario stesso potrà, per il tramite del sottoscritto delegato, avanzare istanza di immissione anticipata nella detenzione dell'immobile medesimo, in ogni caso non

prima che abbia saldato il prezzo e che il giudice abbia provveduto sull'istanza *de qua*.

Condizioni generali di vendita ed avvertenze finali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.

La descrizione del bene è riferita al tempo della redazione della relazione di stima.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dall'estrarre, ove ritenuto opportuno, visure. 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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, il quale dovrà comunicare al sottoscritto delegato di essere titolare dei requisiti per il riconoscimento di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità.

Pubblicità della vendita e visita degli immobili

Copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati alla medesima è stata pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), nonché pubblicizzata sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>.

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (PVP,

collegandosi al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, l'evasione delle medesime non potrà venire garantita; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone.

Siena, 24 dicembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Laura Ortensi