



Tribunale di Siena

Presidenza

Siena, 22 maggio 2026

Ai Magistrati della Sezione Civile
Agli Amministratori di sostegno
Ai Curatori delle Eredità giacenti
A tutti i professionisti

OGGETTO: Nuovo servizio di vendita competitiva attivabile nell'ambito della liquidazione del patrimonio immobiliare e mobiliare dei soggetti beneficiari dell'amministrazione di sostegno/tutelati, delle eredità giacenti e altro

Il Tribunale, nell'ottica di ottimizzare l'efficienza dell'attuale procedura di vendita dei beni immobili e mobili dei soggetti beneficiari dell'amministrazione di sostegno/tutelati, delle eredità giacenti e, in genere, delle procedure in cui è necessario liquidare uno o più beni mobili o immobili, ha valutato positivamente il servizio di vendita proposto dalle società del Network Rete Aste di cui fanno parte Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Rete Aste Real Estate S.r.l. e Rete Aste S.r.l..

Nell'ambito del progetto, Rete Aste e le società del Network operano attraverso apposito mandato a vendere che prevede le attività di seguito riepilogate:

1. **supporto documentale:** assistenza nella raccolta e produzione della documentazione necessaria alla vendita;
2. **eventuale valutazione del bene:** valutazione commerciale che riflette l'andamento del mercato;
3. **analisi tecnica e formale:** revisione del fascicolo documentale e identificazione delle possibili soluzioni per superare le criticità emerse (ad es. regolarizzazioni);

4. **campagne pubblicitarie mirate:** promozione dei beni in vendita attraverso il network di siti e canali social di Rete Aste e sui principali portali immobiliari e mobiliari;
5. **contenuti multimediali:** valorizzazione dei beni in vendita attraverso Virtual Tour 360°, servizi fotografici di alta qualità e video, in base alle caratteristiche del bene;
6. **creazione dell'area di vendita:** apertura e gestione dell'area vendita su www.astetraprivati.it con dettagli completi sui beni (descrizione, informazioni legali e catastali, prezzo e condizioni di vendita, fotografie e planimetrie, documentazione disponibile, contatti e riferimenti). Ad ogni vendita è associato un codice univoco usato in tutti gli annunci per facilitare l'identificazione e la raccolta di offerte;
7. **gestione dei contatti e delle visite:** evasione delle richieste di informazioni sui beni in vendita e di visita ai beni immobili;
8. **gestione della vendita online sulla piattaforma www.astetraprivati.it:** raccolta delle offerte e delle relative cauzioni, gestione della gara telematica e individuazione della migliore offerta;
9. **supporto agli offerenti e al venditore:** assistenza sull'operatività della piattaforma, supporto per la presentazione delle offerte e reportistica;
10. **affiancamento sino al rogito notarile:** il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio prescelto dall'acquirente. Saranno a carico di quest'ultimo tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta. La società assisterà il venditore nella produzione della documentazione necessaria per l'atto e consegnerà al Notaio rogante la documentazione utile per la stipula del contratto di compravendita (offerta irrevocabile di acquisto con la relativa accettazione, verbale di gara e copia della ricevuta di versamento della cauzione).

Riporto, per praticità, le condizioni praticate dal fornitore del servizio.

MODALITÀ DI ATTIVAZIONE DEL SERVIZIO

L'amministratore di sostegno o il professionista che intende avvalersi del servizio dovrà indicare nell'istanza di autorizzazione alla vendita il seguente soggetto incaricato della vendita competitiva, in base alla natura del bene:

- **Per i beni immobili**

Rete Aste Real Estate S.r.l., intermediario iscritto al Ruolo degli Agenti in affari di mediazione della Camera di Commercio di Livorno, con sede in Livorno, Scali d'Azeglio n. 2/6, Partita IVA 01616800494

- **Per i beni mobili**

Rete Aste S.r.l., soggetto specializzato nella vendita, con sede legale in Livorno, Scali d'Azeglio n. 2/6, Partita IVA 12564431000

Ricevuta l'autorizzazione del Giudice, l'amministratore di sostegno o il tutore, il curatore, il professionista contatterà lo staff di Rete Aste S.r.l. - Rete Aste Real Estate S.r.l., dal lunedì al venerdì tra le 9:00 e le 13:00 e tra le 14:00 e le 18:00, al numero 0586 201402 o tramite e-mail, inviando una richiesta scritta all'indirizzo staffvendite@astetrprivati.it contenente la documentazione necessaria alla vendita, salvo ulteriore documentazione specifica:

- decreto di nomina, dati anagrafici e documento di identità in corso di validità dell'amministratore di sostegno/tutore/curatore/professionista;
- dati anagrafici e documento di identità in corso di validità del soggetto beneficiario dell'amministrazione di sostegno/tutelato (se sussistente);
- autorizzazione del Giudice;
- perizia di stima del bene (ove disponibile);
- copia dell'atto di provenienza (per beni immobili) / certificato attestante la titolarità (per beni mobili)
- visura catastale;
- planimetrie catastali o estratti di mappa (ove disponibili);
- foto del bene (ove disponibili);

- copia della certificazione di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica per i terreni (ove previsti);
- eventuali ulteriori allegati (ad es. documenti di identità di eventuali comproprietari).

Verificata la documentazione ricevuta, la società provvede a trasmettere all'amministratore di sostegno/tutore/curatore/professionista l'incarico a vendere in esclusiva da sottoscrivere e, in caso di vendita immobiliare, la **dichiarazione del cliente ai fini della normativa antiriciclaggio**.

L'incarico a vendere è firmato dall'ADS/tutore/curatore/professionista e da tutti gli eventuali comproprietari. La **dichiarazione del cliente ai fini della normativa antiriciclaggio** è compilata e sottoscritta dall'ADS/tutore/curatore/professionista.

Il contratto ha una durata di 12 mesi e decorre dalla data della relativa sottoscrizione a seguito dell'esame della documentazione e delle informazioni fornite da Amministratore di sostegno/tutore/curatore/professionista. Il termine di decorrenza si intende sospeso qualora vengano rilevate situazioni ostative alla vendita e/o difficoltà nel reperimento della necessaria documentazione. Detta sospensione è formalizzata tra le parti via e-mail. Una volta superata la relativa causa di sospensione, il contratto riprende il regolare corso. Il periodo di sospensione comporta la proroga del termine dell'incarico per la corrispondente tempistica.

A seguito della sottoscrizione del contratto, la società avvia tutte le attività previste dall'incarico a vendere quali, ad esempio, supporto documentale, valutazione del bene, analisi tecnica e formale del fascicolo documentale, campagne pubblicitarie mirate, valorizzazione dei beni tramite contenuti multimediali, creazione dell'area di vendita su www.astetraprivati.it, gestione dei contatti e delle visite, gestione della vendita online sulla piattaforma www.astetraprivati.it, supporto agli offerenti e al venditore, affiancamento sino al rogito notarile.

Qualora l'amministratore di sostegno/tutore/curatore non disponga di tutta la documentazione necessaria alla corretta predisposizione della vendita, potrà richiedere alla società i servizi supplementari sottoindicati su preventivo:

- inventario dei beni mobili;
- perizia di stima;
- relazione tecnica di rispondenza urbanistica e catastale per il trasferimento di proprietà;
- certificazione energetica (A.P.E.);
- certificato destinazione urbanistica;
- acquisizione atto di provenienza (nota di trascrizione telematica oppure non telematica);
- produzione telematica documentazione catastale per unità immobiliare (include visura catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa catastale, planimetria);
- verifica telematica dati agibilità/abitabilità.

COSTI PRATICATI

Non è prevista alcuna provvigione a carico del venditore (soggetto beneficiario dell'amministrazione di sostegno/tutelato, eredità giacente, ecc.).

La **provvigione, sempre a carico dell'acquirente**, è calcolata sul prezzo definitivo di vendita e dovuta solo in caso di esito favorevole della vendita. Il compenso spettante è trattenuto dalle somme versate dallo stesso a titolo di cauzione, salva necessità di congruaglio in caso di incapienza.

BENI IMMOBILI	- 3% + iva del valore di vendita definitivo <i>L'importo sopra indicato potrà essere rimodulato in specifici casi in base al valore (ove superiore ad € 1.000.000,00) ed alle caratteristiche del bene da porre in vendita.</i> <i>È in ogni caso previsto un compenso minimo di € 500,00 + iva.</i>
------------------	---

BENI MOBILI NON REGISTRATI	- 10% + iva del valore di vendita definitivo, ove il prezzo di vendita richiesto è inferiore ad € 200.000,00. - 3% + iva del valore di vendita definitivo, ove il prezzo di vendita richiesto è almeno pari ad € 200.000,00. <i>È in ogni caso previsto un compenso minimo di € 300,00 + iva.</i>
BENI MOBILI REGISTRATI	- 5% + iva del valore di vendita definitivo, ove il prezzo di vendita richiesto è fino ad € 10.000,00. - 4% + iva del valore di vendita definitivo, ove il prezzo di vendita richiesto è superiore ad € 10.000,00 ed inferiore ad € 200.000,00. - 3% + iva del valore di vendita definitivo, ove il prezzo di vendita richiesto è almeno pari ad € 200.000,00. <i>È in ogni caso previsto un compenso minimo di € 300,00 + iva.</i>

Si comunichi ai magistrati, al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati, al Consiglio dell'Ordine dei Commercialisti, al Collegio Notarile e si pubblichi sul sito del Tribunale.

Il Presidente del Tribunale
Dott. Gianmarco Marinai
GIANMARCO
MARINAI
22.05.2026
09:40:55
GMT+02:00

