



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub n.* 31/2022 R.G.E.I. Tribunale di Siena, la sottoscritta Avv. Antonella Siani, con studio in Siena (SI), Viale Sardegna n. 14 int. 7, telefono 0577 - 556174, e-mail: avv.antonellasiani@gmail.com, pec: antonellasiani@pec.ordineavvocatisiena.it, delegata ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice delle esecuzioni immobiliari, con ordinanza del 13/02/2025, comunicata -tramite pec- in pari data;

avvisa

che il giorno **martedì, 10 marzo 2026 alle ore 10,00**, 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 Unico: Diritto di piena proprietà su appartamento di tipo civile ubicato a Siena, Via di Salicotto n. 39, al piano secondo di uno stabile condominiale, comprensivo di vano adibito a cantina al piano interrato del medesimo, della superficie netta di 92 mq (compreso il locale accessorio), censito al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 134, particella 159, subalterno 54 (Categoria A/2, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 102 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq, rendita € 813,42).

Trattasi di un fabbricato posto nel centro storico di Siena, a pochi metri da Il Campo e dalla casa comunale, i servizi sono numerosi e ben distribuiti nel quartiere. Il quartiere è stato oggetto negli anni trenta del '900 del cosiddetto risanamento di Salicotto; il fabbricato è stato realizzato nell'ultima fase degli interventi, quando il Comune di Siena, proprietario dell'area, dà l'avvio alla realizzazione di un edificio per appartamenti e negozi attraverso un progetto interno del 1951.

L'appartamento è posto al piano secondo mentre al piano seminterrato si trova la cantina. L'edificio presenta una pianta compatta di forma di pentagono irregolare con il fronte

principale, su cui si apre il portone d'accesso, affacciato su una piazzetta laterale a via di Salicotto. Proprio questo fronte garantisce alle finestre che vi si aprono una vista diretta sulla Torre del Mangia, verso nord. L'edificio si compone di 5 livelli fuori terra, all'interno una comoda scala a due rampe con gradini rivestiti di marmo distribuisce due unità immobiliari per piano. Il corpo scale risulta dotato di servo scala per utenti con ridotta capacità motoria ed è ben illuminato da ampie finestre.

I fronti dell'edificio presentano una cortina in mattoni faccia vista e non mostrano caratteri di pregio ma una semplice distribuzione di pieni e vuoti nelle due facciate prospicienti la via pubblica. Al piano terra è presente una sequenza di ampie specchiature intonacate che probabilmente erano, un tempo, le vetrine dei negozi.

Al piano S1 è posta la cantina con accesso dal vano scale tramite corridoio a comune. Dalla scala, al secondo piano, si accede all'appartamento tramite un ampio ingresso su cui si aprono tutti i vani. I locali risultano ben illuminati e arieggiati da finestre, ad eccezione del disimpegno. Le aperture del soggiorno, della cucina e del bagno si aprono verso nord, la camera principale affaccia su Via Salicotto, mentre la seconda camera affaccia sul giardino retrostante.

I pavimenti sono in mattonelle di graniglia di formato medio, ad eccezione del bagno e della cucina realizzati in ceramica anche a rivestimento delle pareti. I soffitti sono piani e intonacati. Gli infissi esterni sono a doppia anta in ferro trafiletto e vetro semplice, come oscuranti sono installati avvolgibili in pvc. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno, così come le porte interne.

Le utenze non sono attualmente allacciate (acqua, luce e gas) e non è stato possibile rintracciare le certificazioni di conformità impiantistiche. Il riscaldamento è autonomo a metano con caldaia murale posta in cucina ed elementi radianti in ghisa. Lo stato manutentivo generale all'interno dell'appartamento è scadente, in quanto abbandonato da diversi anni.

L'immobile ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico (ambito di paesaggio 14 colline di Siena, tipologia c-d), è vincolato ai sensi dell'art. 10 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, non ricade in area a vincolo idrogeologico e non è soggetto a convenzione o assegnazione.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, l'Esperto stimatore ha evidenziato che dalla ricerca condotta sul portale telematico del Comune di Siena non risultano pratiche edilizie depositate per l'immobile in procedura, né concessioni in sanatoria successive al 13/09/1996, data di trasferimento di proprietà dal Comune di Siena, che aveva realizzato il fabbricato nel periodo 1960-1963, ai successivi proprietari.

Il progetto originario del fabbricato che risale al 1951 prevedeva un piano a negozi direttamente aperti su Via di Salicotto e appartamenti ai livelli superiori. Con la variante approvata nella seduta della Commissione Edilizia del 29/01/1958 i negozi al piano terra scompaiono per trasformarsi in unità residenziali.

L'Esperto stimatore ha specificato che: *"A seguito dei sopralluoghi con la successiva ricostruzione grafica dello stato dei luoghi, della raccolta grafico- documentale, è emersa la realizzazione di alcune opere difformi dallo stato originario documentato dal progetto originario di costruzione del fabbricato del 1958 e dalla planimetria catastale risalente al 1993 allegata all'atto di compravendita, stipulato con atto notaio CECCHERINI ROMANO Repertorio 22772 del 13/09/1996, tra il Comune di Siena - soggetto venditore- e la (OMISSIS) acquirente".*

Riferisce ancora l'Esperto stimatore delle seguenti difformità:

"MODIFICHE ESTERNE- le difformità interessano i prospetti del fabbricato.

a1- piccole traslazioni di aperture finestrate e setti murari; Considerando l'allineamento verticale di tutte le aperture sul fronte, si ritiene che queste opere siano riconducibili alla fase di realizzazione dell'edificio; La stessa considerazione può essere applicata per la traslazione, peraltro in diminuzione, rispetto alla sagoma originaria del fabbricato. Per questo genere di difformità può trovare applicazione l'art.198 c.1 della L.R.65/2014 testo coordinato con la L.R.47/2021- Tolleranze di costruzione- o la procedura semplificata prevista all'art.1 per la rettifica di errate rappresentazioni grafiche e di rilievo di cui al Regolamento per la semplificazione, correzione e rettifica di difformità nei procedimenti edilizi del Comune di Siena, D.C.C. n.240 del 19/12/2019. La correzione delle difformità potrà essere effettuata con il deposito di perizia tecnica giurata che comprovi ed attesti l'errore materiale riscontrato unitamente al deposito dello stato finale dell'opera, così come effettivamente esistente, ed all'aggiornamento della planimetria catastale.

MODIFICHE INTERNE

b1-Modifiche a muri portanti

Nel progetto concessionato, al piano S1 con indicazione Pianta fondazioni e cantine, sono rappresentati n. 5 locali con destinazione d'uso a cantina nel settore prospiciente via di Salicotto, mentre altri vuoti, posizionati verso il terrapieno ed interclusi presentano i setti murari delle fondazioni secondo la disposizione planimetrica delle murature portanti dei livelli superiori. Al momento della redazione della planimetria catastale - 1993- i vuoti che prima erano interclusi vengono rappresentati con porte di accesso e, come si rileva dalla planimetria catastale del 1993 in allegato all'atto di compravendita notaio Ceccherini Rep.22772 Raccolta n.9540 del 13/09/1996, viene riportata la destinazione d'uso a cantina risultando vano accessorio all' unità residenziale, senza tuttavia che venga predisposta una variante edilizia specifica che ne giustifichi la destinazione d'uso. Dal rilievo metrico condotto dalla scrivente è stata rilevata anche la presenza di una piccola

finestratura aperta anch'essa sul setto fondale verso l'interno del vano scala. Trattandosi di aperture in strutture portanti del fabbricato rappresentate solamente nella planimetria catastale del 1993, occorre il deposito di calcolo e progetto di opera strutturale al Genio Civile, oggi Direzione Ambiente ed Energia- Settore Sismica. Infatti dal giugno 1982 il territorio comunale di Siena, con D.M. LL.PP. 19.03.1982 in G.U.30.06.1982, n.177 era classificato di livello sismico 2, successivamente portato al livello sismico 3 con la Classificazione sismica della Toscana Deliberazione GRT n. 421 del 26 maggio 2014, BURT n. 22 del 04.06.2014 Parte Seconda.

Non potendo attribuire con certezza la datazione degli interventi strutturali in quanto la planimetria catastale del 1993 rappresenta solo il termine temporale più recente, la scrivente propende a considerare l'abuso assoggettabile alla condizione più cautelativa, cioè attribuendo la datazione degli interventi dopo la dichiarazione di classificazione sismica così che gli stessi devono rispondere sia alla normativa in vigore all'epoca dell'abuso sia alla normativa sismica attuale.

b2- Variazione nelle altezze del locale cantina;

Dal confronto tra il progetto concessionato e lo stato dei luoghi è stata rilevata un'altezza interna del vano cantina inferiore a quanto autorizzato (H=2,50 m) e composta da due altezze distinte (rilevo attuale H min= 1,30 m, H= 2,25 m). Dall'esame della tecnica costruttiva e dei materiali impiegati, il complesso non sembra essere stato oggetto di rimaneggiamenti successivi. Inoltre, la particolare ubicazione del vano in questione al livello sottostante l'ingresso condominiale rende poco plausibile uno spostamento del solaio orizzontale in tempi successivi alla fase di costruzione del fabbricato. Anche per questo aspetto si può dunque fare riferimento all'applicabilità delle norme di cui al punto a1;

b3- Aumento di superficie utile;

Il cambiamento di destinazione d'uso del vano fondazioni a cantina, locale accessorio all'unità residenziale come specificato al punto b1, comporta un aumento della superficie utile di mq 14,55, mentre non si registrano aumenti di volume. Per sanare questa difformità occorrerà quantificare gli oneri dovuti per urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione (...)".

Le difformità rilevate ai punti a1, b1, b2 e b3, sono sanabili alle condizioni evidenziate nella relazione del 05.07.2023 dall'Esperto stimatore. Trattandosi di un immobile che ricade in area sottoposta a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non risultano quantificabili con esattezza le sanzioni che verranno applicate all'esito della presentazione del permesso di costruire in sanatoria e dell'accertamento di compatibilità paesaggistica (per la difformità di cui al punto a1).

I costi previsti sono i seguenti: 1- Spese tecniche (Aggiornamento catastale a seguito della definizione di legittimità urbanistico-edilizia): € 400,00; 2- Spese tecniche (Redazione di pratica edilizia da presentare al Comune di Siena per Accertamento di conformità in

sanatoria per opere interne ed esterne, previa verifica della doppia conformità, compreso Accertamento di compatibilità paesaggistica da presentare alla S.A.B.A.P. di Siena, eventuale perizia giurata e attestato di agibilità) € 1.500,00; 3- Spese tecniche (Accertamento di conformità in sanatoria relativo a opere strutturali da presentare a Direzione Ambiente ed Energia- Settore Sismica) € 800,00; 4- Opere (Eventuale intervento strutturale: Cerchiatura metallica per apertura in setto murario portante - piano S1): € 3.000,00; 5- Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo al costo di costruzione € 836,00; 6- Sanzioni amministrative, (la sanzione derivante dalle opere esterne non autorizzate in area soggetta a vincolo paesaggistico non è esattamente quantificabile a priori; Inoltre, non potendo quantificare l'esatto importo delle sanzioni applicabili dagli Uffici tecnici comunali nella procedura di Accertamento di conformità in Sanatoria si prevede l'importo minimo di sanzione, considerando anche che la riduzione del 15% per minori garanzie possa comunque coprire eventuali costi aggiuntivi per entrambe le procedure); € 1.500,00.

I costi previsti sono già stati decurtati dal prezzo.

L'immobile è costituito in condominio. In base alle informazioni reperite dall'Esperto stimatore al vano cantina corrisponde la quota millesimale di proprietà pari a 2,12/1000, mentre all'appartamento la quota di 104,68/1000, per totale di 106,80/1000. Secondo quanto riferito dall'amministratore, non ci sono spese straordinarie deliberate e sono segnalate solo le spese dell'anno 2022- fino al 30/06/2022 - per una somma totale di € 102,27.

L'immobile risulta libero da persone, ma non da cose.

Quanto sopra al valore d'asta fissato in € 210.400,00 (euro duecentodiecimilaquattrocento/00), con possibilità di formulare offerta minima (corrispondente al settantacinque per cento del valore d'asta) di euro € 157.800,00 (euro centocinquantasettimilaottocento/00), e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 2.000,00 (duemila/00).

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 05/07/2023, dall'Arch. Oriana Cipriani, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

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 speciale o, ancora, da avvocato munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c..

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa da consegnare nelle mani del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico al numero 0577-556174, da confermare tramite scambio di pec/e-mail agli indirizzi indicati in epigrafe, presso lo studio di quest'ultimo, posto in Siena (SI), Viale Sardegna n. 14 int. 7. Il termine ultimo per la presentazione dell'offerta è fissato per le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi, nel qual caso dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

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; 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 Tribunale di Siena n. 31/2022) 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;
- 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 del 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://arezzosienaaastagiudiziaria.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 sul seguente conto corrente bancario: **IBAN IT19 K070 7514 2000 0000 0747 488** – acceso presso la Banca Centro Credito Cooperativo Toscana Umbria - intestato alla procedura **Tribunale di Siena, RGE n. 31/2022, lotto unico.**

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; 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 Tribunale di Siena n. 31/2022) 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 (salvo, 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 indicando

- 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 indicate 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 quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo stato), nonché delle 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 la cancelleria delle esecuzioni o presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale 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 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 n. 31/2022, lotto unico"*.

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 esonerà 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://arezzosienaaastagiudiziaria.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, alle quali il custode non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

Siena, 05 dicembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Antonella Siani