

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA

\*\*\*\*\*

Nella procedura esecutiva immobiliare rubricata *sub n.* 86/20 R.G.E. riunita alla *sub n.* 237/2019 R.G.E. il sottoscritto Dr. Eugenio Giomarelli con studio in Chianciano Terme, Viale G. Di Vittorio n.125, numero di telefono 0578/64287, indirizzo di posta elettronica eugenioiomarelli@studioamv.it, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) studioamvg@pec.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott.ssa Dell'Unto Marta, con ordinanza resa all'udienza del 18 gennaio 2024 conferendogli gli stessi poteri indicati nella delega resa all'udienza del 13 aprile 2023, a seguito del provvedimento reso all'udienza in data 21/03/2025;

AVVISA

che **il giorno 3 FEBBRAIO 2026 ad ore 11:30**, presso la sala telematica dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, ubicata 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:** *quota di proprietà pari all'intero del complesso immobiliare facente parte dell'azienda agricola Montaperti, ubicato in Via Martiri di Montaperti e in Piazza Violante di Baviera, in località Montaperti, Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), è immerso nella campagna senese di pianura comprende un palazzo di campagna con annessa fattoria e nello specifico è costituito dai seguenti edifici separati e variegati per architettura:*

**Fabbricato 1.1** formato da due immobili, dall'appartamento Fg. 173 Part. 3 Sub. 1 e dal fabbricato denominato "Il Granaio" avente funzione agricola Fg. 173 Part. 88 Sub. 1 Fg. 173 Part. 88 Sub. 2 e Fg. 173 Part. 3 Sub. 2, nel Comune di Castelnuovo B.ga;

**Fabbricato 1.2** costituito da un appartamento Fg. 174 Part. 41 Sub. 6, nel Comune di Castelnuovo B.ga;

**Fabbricato 1.3** costituito da un fabbricato collabente denominato "villa" o "palazzo di Campagna" rappresentato al catasto al Fg. 174 Part. 45 Sub. 6 e Fg. 174 Part. 265, nel Comune di Castelnuovo B.ga;

**Fabbricato 1.4** è formato dall'abitazione Fg. 174 Part. 45 Sub. 11 e dai magazzini e rimesse

*denominati complessivamente “La Rimessa”: Fg. 174 Part. 45 Sub. 7, Fg. 174 Part. 45 Sub. 8, Fg. 174 Part. 45 Sub. 9, Fg. 174 Part. 45 Sub. 10 e Fg. 174 Part. 45 Sub. 12, nel Comune di Castelnuovo B.ga;*

**Fabbricato 1.5** è formato da due immobili aventi funzione agricola denominati “La Cantina”: Fg. 174 Part. 41 Sub. 7 e Fg. 174 Part. 41 Sub. 8, nel Comune di Castelnuovo B.ga.

#### *Conformità urbanistica e catastale*

*Su buona parte degli immobili del lotto 1 non sono state reperite planimetria o documentazione tecnica comprovante lo stato dei luoghi nel passato e pertanto lo stimatore ha eseguito delle valutazioni deduttive (non comprovanti) edificio per edificio. Nel catasto d’impianto pubblicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga il 01/11/1951 sono presenti i fabbricati del subalterno 6 corpi fabbrica CF1 Inoltre da approfondimenti cartografici i fabbricati risultano esistenti nelle ortofoto del 1954, non solo i corpi fabbrica CF1 e CF3, ma anche il CF4 che presumibilmente è stato costruito tra il 1951 e il 1954. Quindi, pur non essendo stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Castelnuovo Berardenga e non avendo planimetrie interne per effettuare un’analisi di dettaglio, i fabbricati si possono considerare legittimi in quanto fuori dal centro abitato, in un’area non interessata da piani regolatori e realizzati prima dell’entrata in vigore della L. 765/67.*

*Riguardo ad alcune porzioni di fabbricato sono state eseguite opere aggiuntive o modificative da assoggettare a sanatoria come meglio precisato nella perizia di stima di cui appresso.*

*Relativamente ad alcuni degli immobili di cui sopra sono state inoltre trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale.*

*Le difformità rilevate nella perizia di stima di cui appresso devono essere comunque corrette ai sensi dell’art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA come meglio precisato nella perizia di stima.*

#### *Stato di occupazione*

*Il compendio immobiliare è nella detenzione dell’esecutato ad eccezione del fabbricato denominato “Il Granaio” che è occupata da un terzo in assenza di titolo opponibile, il tutto quindi libero alla consegna in difetto di titoli opponibili alla procedura.*

**Il presente Lotto uno del compendio immobiliare sopra descritto viene posto in vendita al seguente prezzo:**

*Al valore d’asta di euro 678.000,00 e con possibilità di formulare offerta minima di euro*

**509.000,00 e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 10.000,00.**

**LOTTO DUE:** quota di proprietà pari all'intero di due appartamenti ubicati al 2° piano dell'edificio in via Aretina n. 24, Comune di Asciano, loc. Arbia. L'edificio di cui fanno parte il sub. 7 ed 8 è di antica costruzione, presente nel catasto d'impianto del 1951 del Comune di Asciano.

*Identificazione catastale 1° appartamento*

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano, Foglio 28, Particella 36, Subalterno 7, categoria A4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, superficie mq. 56, rendita € 116,20, via Aretina n. 24, piano T (il piano è in realtà il 2).

*Identificazione catastale 2° appartamento*

Catasto Fabbricati del Comune di Asciano, Foglio 28, Particella 36, Subalterno 8, categoria A4, Classe 1, Consistenza 4 vani, superficie mq. 83, rendita € 185,92, via Aretina n. 24, piano 2.

*Conformità urbanistica e catastale*

Per questo lotto non è stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Asciano, tuttavia da approfondimenti cartografici il fabbricato risulta esistente nelle ortofoto del 1954.

Il fabbricato presenta difformità non sono sostanziali da non considerare come veri e propri abusi, quindi non in contrasto con le vigenti normative urbanistiche che possono essere quindi regolarizzate tramite sanatoria.

Sono state trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale. Le difformità rilevate (vedi allegato "K" della perizia) devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA.

*Stato di occupazione*

Attualmente gli immobili risultano liberi.

Il presente **Lotto due** del compendio immobiliare sopra descritto viene posto in vendita al seguente prezzo:

Al valore d'asta di euro 57.000,00 e con possibilità di formulare **offerta minima di euro 43.000,00 e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00.**

**LOTTO TRE:** quota di proprietà pari all'intero di un grande appartamento ubicato al 1° piano dell'edificio in via Aretina n. 24, Comune di Asciano, loc. Arbia . L'edificio di cui fa parte il sub.

*10 è di antica costruzione, presente nel catasto d'impianto del 1951 del Comune di Asciano.*

#### *Identificazione catastale*

*Catasto Fabbricati del Comune di Asciano, Foglio 28, Particella 36, Subalterno 10, categoria A2, Classe 2, Consistenza 13,5 vani, superficie mq. 397, superficie escluse aree scoperte mq. 391, rendita € 1.254,99, via Aretina n. 24, piano 1. Il debitore non è titolare di ulteriori beni comuni non pignorati;*

#### *Conformità urbanistica e catastale*

*Per questo lotto non è stato possibile reperire atti abilitativi presso il Comune di Asciano, tuttavia da approfondimenti cartografici il fabbricato risulta esistente nelle ortofoto del 1954.*

*Il fabbricato presenta un'opera abusiva per chiusura terrazza scoperta per realizzare un vano che non è sanabile e dovrà essere presentata, di concerto con il Comune di Asciano, una pratica per messa in pristino dei luoghi con demolizione senza ricostruzione.*

*Sono state trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale. Le difformità rilevate (vedi allegato "K" della perizia) devono essere comunque corrette ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, mediante presentazione dei DOCFA.*

#### *Stato di occupazione*

*attualmente l'immobile è occupato dal debitore quale prima casa. Si segnala che risulta in attesa di provvedimento una istanza del debitore che ha richiesto di poter attribuire il regime di protezione al bene di cui al lotto 5 (al momento non oggetto di vendita), riservandosi quindi di consegnare al custode il lotto 3.*

**Il presente **Lotto tre** del compendio immobiliare sopra descritto viene posto in vendita al seguente prezzo:**

***Al valore d'asta di euro 127.000,00 e con possibilità di formulare **offerta minima di euro 96.000,00 e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 2.000,00.*****

*Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20/09/2023 dall'Arch. Raffaele Gambassi con studio in Poggibonsi, e nella successiva relazione integrativa dell'11/12/2023, alle quali si fa espresso rinvio e le quali devono intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.*

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto. L'offerta può essere 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..

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA.

##### Busta e deposito.

Le offerte dovranno essere depositate, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato in Chianciano Terme, Viale G. Di Vittorio n.125, da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica (o PEC) agli indirizzi 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 86/2020-237/2019 Lotto \_\_\_\_\_**) 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 di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risultino 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**, per un ammontare complessivo non inferiore al **dieci per cento del prezzo offerto**, 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, intestato alla procedura:

**LOTTO UNO IBAN IT 67 S 01030 71831 000001044548**

**LOTTO DUE IBAN IT 54 M 01030 71831 000001044641**

**LOTTO TRE IBAN IT 73 O 01030 71831 000001044734**

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 86/2020-237/2019 Lotto \_\_\_\_\_**) 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 risultino 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 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 e la causale.

L'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento originariamente stipulato dal debitore esegutato 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. Riguardo al trattamento fiscale della vendita dei beni ai fini dell’imposta sul valore aggiunto (IVA), si fa presente che alla vendita dei lotti di cui al presente avviso, verrà applicata **l’esenzione IVA** in mancanza di opzione, da parte dell’esecutato, per l’applicazione dell’IVA sul prezzo di vendita ex Art. 10, primo comma, numero 8-bis o 8- ter D.P.R. 633/1972 come rinovellato dall’Art. 9 del D.L. 83/2012.

#### 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, 27/10/2025

Il professionista delegato  
(Dr. Eugenio Giomarelli)