

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 138/2019 RGE

cui è stata riunita la procedura esecutiva immobiliare n. 18/2025 RGE

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Valeria Brizzi, con studio in Siena, via Camollia n. 120, codice fiscale BRZVLR68P43I726F, tel. 0577.281169, e-mail valeriabrizzi@yahoo.it; pec valeriabrizzi@pec.ordineavvocatisiena.it), professionista delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis cpc dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dr. Flavio Mennella, con ordinanza di delega del 04.10.2024 e successivamente con ordinanza di riunione delle procedure esecutive in epigrafe del 16 aprile 2025;

AVVISA

che il giorno **14 ottobre 2025 alle ore 11,30**, presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, ubicati in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo n. 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, della seguente porzione immobiliare, come meglio descritta nella relazione di stima del 02.07.2024 redatta dal CTU Dott. Agronomo Daniele Piccini (depositata nel fascicolo della procedura esecutiva in data 19.07.2024) ed integrata dalla Nota del 28.10.2024 e dalla email del 25.10.2024 allegata al Rapporto Riepilogativo Iniziale del Professionista Delegato depositato il 30.10.2024, alle quali si fa espresso rinvio e che devono intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà sul complesso immobiliare sito nel Comune di Montalcino, Podere Cardinala107, comprendente terreni agricoli con annessi un fabbricato principale (composto da un appartamento al piano primo con annessi fondi al piano seminterrato) e tre fabbricati accessori ad uso fienile, magazzino e stalla. Quanto sopra è rappresentato come segue:

al Catasta Fabbricato del Comune di Montalcino:

- foglio 86, particella 141, sub 1 e 2 graffati, categoria A/3, Classe U, vani catastali 8 (otto), rendita catastale 661,06 (appartamento)

- particella 141, sub. 2 e 4 graffati, Categoria D/10 e rendita catastale di euro 420,00 ;

- particella 384, categoria D/10 rendita catastale 932,00;

al Catasto Terreni del Comune di Montalcino:

- foglio 86, particella 140, 142, 216, 234 della superficie complessiva di Ha 1.95.45 (ettari uno are novantacinque e centiare quarantacinque) e con reddito complessivo dominicale di euro 64,14 ed agrario di euro 55,10.

Più nello specifico:

Il compendio è composto da un fabbricato principale composto da piano terra destinato originariamente ad abitazione e seminterrato a magazzini, una stalla oramai in disuso da decenni con adiacenti vari piccoli volumi, un magazzino con adiacenti volumi ex porcilaia ed un fienile che si trovano su un terreno adibito per la maggior parte ad un uliveto abbandonato da molto tempo in pessime condizioni. È inoltre presente un deposito interrato in muratura non utilizzabile ed un pozzo artesiano. Il compendio è vicino al centro storico di Montalcino, circa 1 Km in linea d'aria, ben visibile sia dal terreno che dall'abitazione.

L'indirizzo in cui si trovano i fabbricati è Loc. Pod. Cardinala n.107.

Il fabbricato principale su due piani si trova alla fine di una strada poderale, che altresì nell'ultima decina di metri, per l'orografia, diventa impervia e stretta, quindi al momento non transitabile con auto. L'edificio in struttura e tamponatura in muratura si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e staticità ed internamente si possono rilevare due differenti situazioni a seconda dei piani che hanno accesso indipendente e non sono collegati fra loro. Da un parte il piano interrato, che è accessibile dalla strada in salita sopradetta, è costituito da una serie di magazzini con finiture interne "al grezzo" con aperture costituite da un portone di metallo e varie porte di legno. In questo piano sono presenti contatori luce e predisposizioni per i vari impianti. La superficie commerciale è circa 118 m2 con altezza locali che va dai 3,65 ai 2,8 m. Proseguendo ancora sulla strada si arriva ad uno spiazzo che viene denominato catastalmente "piano terra" dove si trova l'abitazione: dal portone in legno principale si accede ad un'area soggiorno e successivamente ad un lungo disimpegno che porta a sinistra ad un ulteriore volume, denominato sempre soggiorno, un piccolo disimpegno, due camere ed un ripostiglio; mentre a

destra si accede ad un altro piccolo disimpegno che porta a sua volta ad una camera ed una cucina che ha un piccolo terrazzo. Gli interni sono in pessime condizioni con infissi in legno oramai datati non più funzionali, le pareti ed i soffitti presentano il distacco dei materiali di copertura, sono presenti alcune crepe nei muri e si notano in più punti le infiltrazioni dal tetto. Gli impianti presenti sono in completo disuso, datati, non funzionanti ed ovviamente non a norma. La superficie commerciale è pari a circa 145 m2, con altezza locali da 3,10 a 2,90 m.

È presente una stalla con adiacente autorimessa e vari volumi adiacenti (indicati catastalmente come rimesse e pollai) che si presenta come un edificio con forma pressappoco quadrata e tetto a capanna in fibrocemento. Il tutto in muratura in mediocri condizioni, pavimento della stalla in mattoni mentre per le rimesse c'è il cemento, le altezze interne variano dai circa 3,55 ai 3,00 m per la stalla, dai 4,95 ai 2,95 m per lo spazio rimessa, ai sopracitati pollai con altezza 1,60m. La superficie commerciale è complessivamente circa 150 m2.

Vicino alla sopradetta stalla è presente un fienile con struttura in metallo e copertura in fibrocemento con altezza da circa 4,55 a 3,40 m, superficie commerciale di circa 70 m2. A fianco di questa manufatto agricolo è presente un altro annesso agricolo diviso in un volume destinato a rimessa con apertura metallica basculante e tre locali indicati come porcili. La struttura e tamponatura è in muratura in condizioni pessime/mediocri, copertura a capanna in fibrocemento, con una superficie commerciale pari a circa 98 m2.

L'oliveto, che costituisce la stragrande maggioranza della superficie del compendio pignorato è in pessime condizioni, con piante che seppur di età da tempo produttive, non sono curate da tempo. Ecco quindi che nella valutazione si ritiene logico dare priorità all'apporto estetico funzionale preponderante rispetto a quello puramente agricolo, a cui si aggiunge la vista su gran parte del compendio delle mura e dell'abitato di Montalcino.

Più in generale l'unità immobiliare abitativa oggetto di esecuzione, nella parte abitativa, NON E' ABITABILE in quanto gli impianti idrosanitari/elettrici sono palesemente NON conformi alle norme cogenti, mentre nella parte non abitativa (piano inferiore dell'edificio dove è presente al piano superiore l'abitazione e tutti gli altri edifici) NON E' AGIBILE per le condizioni statiche degli edifici che sono dubbie o peggio in palese dissesto fino al deruto (così come risulta nella email integrativa del 25.10.2024 del dott. Piccini allegata alla Rapporto Riepilogativo Iniziale del Delegato depositato il 30.10.2024).

Confini: ***,****,***, strada Provinciale del Brunello.

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile, i beni pignorati risultano intestati all'esecutata per quota di 1/1 con atto di conferimento in società del 20/05/2008, ricevuto dal Notaio *****, numero di repertorio 25229/3497 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di ***** in data 23/05/2008 ai numeri 5882/3581, da *****.

La continuità delle trascrizioni ante ventennio è regolare, così come attestato dalla Relazione Notarile del Dott. ***** del 12.07.2019.

Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

Per quanto attiene all'APE, preso atto che alcuni edifici sono rurali - e quindi esenti - e che la parte abitativa è non solo priva di impianti funzionanti, ma altresì dotata di infissi in pessime condizioni che non garantiscono un minimo di isolamento termico, si precisa che la certificazione energetica degli edifici non è stata calcolata e allo stato non esiste.

Dal punto di vista urbanistico comunale non è possibile definire compiutamente lo storico delle pratiche edilizie inerenti i fabbricati pignorati. Fermo rimanendo che il fabbricato principale era presente fin dal 1820 (Catasto Leopoldino, con indicazione appunto del Podere come Cardinala), le pratiche rilevate riguardano alcune variazioni del fabbricato principale, la costruzione della stalla, ma non risultano quelle della rimessa con annesso porcile e del fienile. Altresì esiste una pratica edilizia ***** che comunque evidenzia la presenza già all'epoca dei fabbricati sopracitati. L'impossibilità di avere una cronistoria completa sulla base dei dati forniti dalle competenti autorità non induce però - secondo il tecnico stimatore - a ritenere la sussistenza di una totale/parziale irregolarità di quanto presente, che altresì è coerente catastalmente.

Per quanto concerne la rimessa con porcile (oramai prossimo al totale crollo) e del fienile, pur rimanendo qualche dubbio sulla regolarità, non si può escludere che nella documentazione cartacea sia esistente un giustificativo all'opera.

Esiste inoltre un deposito interrato la cui origine e data sono incerti e che il tecnico stimatore ritiene possa essere messo in totale sicurezza con un costo in Euro 5.000,00= tramite riempimento di materiale inerte, costo incluso nel valore finale della perizia.

Dalla cartografia regionale non risultano presenti indicazioni di vincoli sul fabbricato principale ai sensi

D. Lgs 42/2004, mentre l'intera zona è vincolata paesaggisticamente ex R.D. 1497/39. Non risulta presente il vincolo idrogeologico sia in ambito forestale che ex R.D. 3267/23. Da quanto evincibile dall'allegato G del PIT Regione Toscana, non risultano presenti usi civici in Montalcino.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta libero da persone e quindi nella disponibilità del custode giudiziario ed allo stato anche libero da cose, avendo l'IVG dato attuazione all'ordine di liberazione del compendio pignorato da cose, emesso in data 15.11.2024, con deposito nel fascicolo dell'esecuzione in data 13.05.2025 del verbale nel quale si è dato atto del termine delle attività di asporto e smaltimento dei beni mobili relitti.

Le descrizione dei beni pignorati alla data della redazione della perizia di stima (02.07.2024) consente una univoca individuazione dei beni, risultando conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento del 03.09.2019 (Procedura n.138/2029 RG) così come integrato (con deposito del 26.3.25 nella Procedura n.18/2025 RG) dalla nota di deposito della relazione notarile ipocatastale ex art. 567 c.p.c. per quanto al bene censito al Catasto Terreni del Comune di Montalcino al foglio 86, particella 234, redatta in data 25.3.25 dal Not.***, unitamente al duplo della trascrizione del pignoramento immobiliare del 14.3.25, contraddistinta al Reg. Gen. n° 2556, Reg. Part. n° 1823 – Agenzia delle Entrate di ***, Direzione Provinciale di ***, depositato in data 04.04.2025 nella procedura n.138/2019 a seguito della riunione con la procedura n.18/2025.

Dalla relazione ipotecaria si evince che, nel ventennio in esame, gli immobili stagiti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di **** in data 04/03/2005 ai numeri 2396/538 per Euro 1.600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 800.000,00 a favore di *****, originaria creditrice procedente, e contro **** e ****;

-Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di **** in data 09/07/2019 ai numeri 6215/4012 a favore di ***** e contro ****

Il compendio viene posto in vendita al prezzo base d'asta di **Euro 340.000,00** (euro trecentoquarantamila/00=), così come decurtato del 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di

vendita giudiziaria, comprendendo in tale riduzione anche i costi necessari alla legittimazione dello stato di fatto in cui i beni vengono posti in vendita, con possibilità di formulare offerta minima di **Euro 255.000,00** (euro duecentocinquantacinquemila/00=) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **Euro 3.000,00** (euro tremila/00=). Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 02.07.2024 dal Dr. Agronomo Daniele Piccini con relative integrazioni da intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

OPZIONE IVA

Si evidenzia che la società esecutata non ha esercitato l'opzione IVA di cui all'art. 10 comma 1 n. 8-ter del DPR 633/1972, per cui la cessione verrà considerata in regime naturale di esenzione.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 c.c.), è ammesso a formulare 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, comma 3, c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE

Busta e deposito

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Siena, via Camollia n. 120, previo appuntamento da richiedere e confermare in seguito a mezzo di posta elettronica (o pec) agli indirizzi in epigrafe. L'offerta andrà depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 12 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 stesso),
- il nome del professionista delegato
- la data della vendita.

Il sottoscritto delegato provvederà all'identificazione del depositante – il quale dovrà essere munito di documento di identità in corso di validità - e 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 e relativi allegati.

L'offerta andrà redatta su istanza cartacea munita di marca da bollo da €16,00 e dovrà indicare:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la responsabilità 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 ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante;
- il numero di ruolo generale delle esecuzioni (R.G.E. 138/2019) della procedura per la quale l'offerta è formulata;
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'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;
- l'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;

- la 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;
- l'espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da persone e cose, 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, purchè 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.

MODALITA' 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 di euro 16,00=.

Si avvisa che 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 essere effettuato, a pena di 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:

conto corrente n. 920412 intestato a Tribunale di Siena R.G.E. 138/2019

con **Iban IT96G086731420000000920412**

Contenuto dell'offerta e relativi 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 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 responsabilità 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 ed indicare espressamente : denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;

- numero di ruolo generale delle esecuzioni (R.G.E. n.138/2019) della procedura per la quale 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 persone e cose, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (salva, in ogni caso, la facoltà di formulare successiva richiesta di esenzione);
- data, ora e numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico eseguito 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, a pena d'inammissibilità:

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto 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/o telematiche) pervenute, alla valutazione della loro ammissibilità e poi all'avvio della 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:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) 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 professionista delegato, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà 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 diverrà 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. In questo caso, 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 e 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 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 della relativa somma 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, 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 138/2019*".

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 loro aggiudicato 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 sua 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 sia stato 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 perizia 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 professionista 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.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA E VISITA DEGLI IMMOBILI

Copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati alla medesima, sarà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), nonché pubblicizzati sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>. Sul ridetto portale internet gli interessati all'acquisto potranno rinvenire, occorrendone il caso, *tour* virtuali degli immobili, realizzati a cura del custode giudiziario.

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 sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, non potrà esserne garantita l'evasione; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone alle quali, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti dalle norme vigenti al tempo della visita.

Siena, li 04 giugno 2025

Il professionista delegato

Avv. Valeria Brizzi