



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita

Nelle procedure riunite rubricate *sub* n. 80/2022, 21/2023 e 52/2024 il sottoscritto Adv. Giulia Pescatori, con studio in Siena (SI), Via di Città n. 36, codice fiscale PSC GLI 80S54 I726B, telefono 0577-287409, posta elettronica giupes80@hotmail.com, posta elettronica certificata giuliapescatori@pec.ordineavvocatisiena.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice, dott.ssa Marta Dell'Unto, giusta ordinanza depositata in data 29/02/2024 e comunicatagli in pari data;

avvisa

che il giorno **3 febbraio 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: piena proprietà di compendio situato in zona agricola collinare delle Crete Senesi lungo la strada comunale denominata Strada di Mugnano al numero civico 1147, in località Casa Paradiso Il Ciliegio, a distanza di circa due chilometri dallo svincolo Fogliano della Strada Statale 223 di Paganico e di circa dieci chilometri dalla casa comunale di Monteroni d'Arbia, in un'area panoramica di pregio.

Tale compendio è composto da: a) - abitazione di tipo civile ai piani terreno e primo di più ampio stabile, a cui si accede sia per il tramite attraverso due unità immobiliari (subalterno 15 e subalterno 21) di altra proprietà e non oggetto di pignoramento - una corte pavimentata coperta in parte da tettoia - per le quali esiste servitù di passaggio pedonale sia da un cancello carrabile posto lungo la strada comunale denominata Strada di Mugnano attraverso un resede di superficie complessiva pari a circa mq 1.758, bene comune oltre che al fabbricato principale anche a due fabbricati destinati a magazzini. Tale abitazione è composta: al piano terreno da un soggiorno, uno sgombero, un servizio

igienico, un ripostiglio attraverso il quale si scende con una rampa di scale al locale seminterrato (distinto al subalterno 20), ed una lavanderia sulla quale si apre l'ingresso che insiste su unità immobiliare e resede esclusivo di altra proprietà (subalterni 21 e 15) sui quali esiste servitù di passaggio. Esternamente al fabbricato raggiungibile dal soggiorno è stato realizzato un corpo di fabbrica in legno ad un piano dove è situata la cucina dell'abitazione. Una scala interna collega il piano terra con il primo piano dove sono situati tre camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio una soffitta non praticabile, ed una ulteriore camera realizzata accorpendo all'abitazione un locale sottotetto (distinto alla particella 38 subalterno 10 e che in origine faceva parte dell'abitazione distinta alla particella 38 subalterno 7). Il bene, provvisto degli impianti ordinari, versa in condizioni di conservazione e di manutenzione discrete;

b) - laboratorio al piano seminterrato, della consistenza catastale di 85 (ottantacinque) metri quadrati, comunicante con l'abitazione di cui alla lettera a), è provvisto di ingresso autonomo per il tramite del resede, ed è composto da vano principale e da vano secondario, dotato del solo impianto elettrico;

c) - autorimessa, adiacente alla suddetta abitazione e collegata alla medesima da tettoie, è risultata adattata all'uso abitativo, componendosi di soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto; la medesima è dotata degli impianti ordinari e ventilconvettore per la climatizzazione, e versa in condizioni di conservazione discrete;

d) - due magazzini, di cui quello censito al subalterno 5 è composto di unico vano ed è ingombro di mobili e rifiuti, mentre quello censito al subalterno 6 non è stato individuato: l'esecutata ha riferito che il medesimo sarebbe crollato nel 2022 in conseguenza di incendio.

Nell'oggetto di vendita è compreso, inoltre, il resede circostante i fabbricati, di una superficie complessiva pari a circa mq 1.758, ed il quale confina con la pubblica via ospitando, in corrispondenza, cancello carrabile, bene comune non censibile

Il compendio pignorato confina ad ovest con la particella 3), a nord con la particella 10 sub. ni 24, 19 e 16), con particelle 10 sub.ni 15, 21 e con la strada comunale denominata Strada di Mugnano, a sud con la particella 17, e ad est con la particella 1.

Il compendio immobiliare sopra descritto risulta distinto nel Catasto dei Fabbricati del comune di Monteroni d'Arbia al **Foglio 6:**

- con la particella **10** subalterno **22**, Strada di Mugnano n. 1187, piano T-1, Cat. A/2, Cl. 2,

vani 7, superficie catastale totale mq. 192, totale escluse aree scoperte mq. 190, rendita catastale Euro 723,04, l'abitazione sopra descritta alla lettera a);

- con la particella **38**, subalterno **10**, Strada di Mugnano n. 1, piano 1, Cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq. 6, superficie catastale totale mq. 7, rendita catastale Euro 13,01, il vano unito all'abitazione, sopra descritto alla lettera a);

- con la particella **10**, subalterno **20**, Strada di Mugnano n. 1187 piano T, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza mq. 55, superficie catastale totale mq. 46, rendita catastale Euro 127,82, il laboratorio sopra descritto alla lettera b);

- con la particella **10**, subalterno **17**, Strada di Mugnano n. 1187 piano T, Cat. C/3, Cl. 1, consistenza mq. 85, superficie catastale totale mq. 115, rendita catastale Euro 219,49, l'autorimessa sopra descritta alla lettera c);

- con la particella **10**, subalterno **5**, Strada di Mugnano n. 1187 piano T, Cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 13, rendita catastale Euro 30,37, il magazzino esistente sopra descritto alla lettera d);

- con la particella **10**, subalterno **6**, Strada di Mugnano n. 1187 piano T, Cat. C/2, Cl. 3, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 15, rendita catastale Euro 26,03, il magazzino non individuato sopra descritto alla lettera d).

Si precisa che fa parte del compendio immobiliare anche il bene comune non censibile distinto nel Catasto dei Fabbricati del comune di Monteroni d'Arbia al Foglio 6, con la particella 10, subalterno **14**, resede, bene comune non censibile alla particella 10 sub. 5, 6, 17 e 22.

Si segnala che per accedere all'appartamento distinto al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 22 dalla strada comunale denominata Strada di Mugnano, oltre che dal cancello posto a chiusura del resede comune subalterno 14, in comune con unità immobiliari distinte ai subalterni 5, 6 e 17, si attraversano le unità immobiliari distinte al subalterno 21 ed al subalterno 15, unità immobiliari non facenti parte del compendio pignorato e sulle quali insiste, per destinazione del padre di famiglia, *servitù di passo pedonale*.

Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

Per quanto attiene la conformità catastale delle unità immobiliari il perito stimatore ha segnalato che lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali ed agli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali.

Per quanto attiene la situazione urbanistico-edilizia dei fabbricati il perito stimatore, ha

rinvenuto i seguenti atti autorizzativi: Concessione Edilizia n° 3904 rilasciata il 23/08/1991 per "Ristrutturazione e deruralizzazione fabbricato rurale denominato Podere Ciliegio per n°1 alloggio e relativi accessori (opera definita all'art.31 lett. d delle Legge 457/1978) in località Mugnano" e successiva Concessione Edilizia n°3904 in variante rilasciata il 27/03/1992; Certificato di Abitabilità alla C.E. n°3904 rilasciata il 23/08/1991 e C.E. n°3904 variante rilasciata il 27/03/1992 del 06/03/1993 dichiarata dal Sindaco del Comune di Monteroni d'Arbia; Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art 8 comma 7 del D.L. del 16.05.95 prot 4912 "Progetto per la realizzazione della recinzione sul confine di proprietà con posizionamento di cancello"; Autorizzazione n° 4794 del 10/10/1995 prot. 94/10554 Progetto per la ristrutturazione di parte di una capanna presso il podere Ciliegio in località Mugnano da destinare; Domanda di Sanatoria edilizia L. 23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii. Pratica n°69 del 1995 "Realizzazione di locale accessorio adiacente alla propria abitazione con soprastante porzione di civile abitazione"; Domanda di Sanatoria edilizia L. 23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii. Pratica n°70 del 01.03.1995 "Realizzazione di magazzino artigiano interrato in località Mugnano"; Autorizzazione Edilizia n. 4794 del 10/10/1995 prot.94/10554 "Ristrutturazione di porzione di capanna da destinare a magazzino ed inserimento di servizio igienico".

1) Relativamente al volume seminterrato distinto al C.U. alla particella 10 subalterno 20, in data 01.03.1995 è stata presentata una domanda di Sanatoria Edilizia L.23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii prot n°70 per sanare "la realizzazione di un magazzino artigiano interrato in un volume tecnico esistente e la realizzazione di una porta di ingresso e di due finestre e la realizzazione di una scala di collegamento con alloggio di proprietà. Tale sanatoria edilizia non è stata rilasciata perché non sono state trasmesse le integrazioni richieste in data 30 giugno 1998 prot. 5931. 2) Relativamente all'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 22 e al vano distinto al C.U. alla particella 38 subalterno 10 negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi (Concessione Edilizia n°3904 rilasciata il 23/08/1991 e Concessione Edilizia n°3904 in variante rilasciata il 27/03/1992) non risultano rappresentati né sono presenti ulteriori titoli autorizzativi che riguardino il volume in legno dove attualmente è situata la cucina dell'abitazione, la tettoia tamponata che collega l'unità immobiliare oggetto di pignoramento con il fabbricato distinto al sub 17, la tettoia esterna al fabbricato ligneo. In data 01.03.1995 è stata presentata una domanda di Sanatoria Edilizia L.23.12.1994 n.724 e ss.mm.ii prot n°69 per sanare "la

realizzazione di un locale accessorio adiacente alla propria abitazione con soprastante porzione di civile abitazione". Tale sanatoria edilizia non è stata rilasciata perché non sono state trasmesse le integrazioni richieste in data 28 marzo 1996 prot. 3495. 3) Relativamente all'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 17 negli elaborati grafici allegati all' Autorizzazione Edilizia n. 4794 del 10/10/1995 prot.94/10554 non risulta il cambio di destinazione da magazzino a civile abitazione e la realizzazione di ulteriori opere edilizie quali la realizzazione di tramezzi e l'inserimento di impianti per la realizzazione della cucina. Sono presenti quindi delle difformità di tipo edilizio rispetto al titolo edilizio esistente. Presente tettoia lignea priva di autorizzazione sul prospetto di entrata dal resede comune. 4) Relativamente all'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 5 non sono stati reperiti dal perito stimatore i titoli edilizi che ne autorizzassero la costruzione. E' presumibile che lo stesso viste le sue caratteristiche costruttive ed i materiali utilizzati fosse stato realizzato antecedentemente al 1967. Dall'orto foto scattata con volo del 1954 non è però facile comprendere con certezza se a tale data (e quindi in epoca antecedente al 1967) tale corpo di fabbrica fosse esistente. In via cautelativa tale fabbricato verrà perciò considerato abusivo in quanto privo di titolo autorizzativo edilizio. 5) Relativamente all'unità immobiliare distinta al C.U. al foglio 6 particella 10 subalterno 6 il perito stimatore non ha reperito titoli edilizi che ne autorizzassero la costruzione. Tale fabbricato, essendo attualmente inesistente, in via cautelativa viene considerato abusivo in quanto privo di titolo autorizzativo edilizio.

Per l'abuso di cui al punto 1), il condono n° 69, può essere rilasciato previa redazione di idoneità strutturale relativa agli interventi realizzati, aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) ed effettuando il pagamento degli oneri raddoppiati per l'urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione trattandosi di civile abitazione, oltre che effettuando il saldo dell'oblazione. Il costo presumibile per conseguire il rilascio del condono, comprensivo di spese tecniche, diritti comunali è di circa € 7.000,00; il condono n°70, relativo all'unità immobiliare distinta alla particella 10 subalterno 20 può essere rilasciato previa redazione di idoneità strutturale relativa agli interventi realizzati, ed effettuando il pagamento degli oneri raddoppiati per l'urbanizzazione primaria e secondaria (il costo di costruzione non è dovuto trattandosi di un magazzino artigianale) oltre che effettuando il saldo dell'oblazione. Il costo presumibile per conseguire il rilascio di detto condono, comprensivo di spese tecniche, diritti comunali e quanto descritto nelle

precedenti righe è di circa € 13.000,00; la difformità edilizia ed urbanistica relativa al precedente punto 3 può essere sanata con presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del Decreto Legge 69/2024 (Decreto Salva Casa), con contestuale deposito di calcoli strutturali, di attestazioni di rispetto delle normative igienico-sanitarie, di ex Legge 10 sul contenimento energetico, di effettuazione di dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, di riscaldamento, del gas ed idrico sanitario realizzati, di aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) e del pagamento degli oneri verdi e della sanzione. Il costo presumibile, comprensivo di spese tecniche e diritti comunali, è di circa € 15.000,00; relativamente al corpo di fabbrica ligneo adibito a cucina di civile abitazione, ed alle tettoie impermeabili con tamponamenti laterali configurandosi come aumenti di volume in zona agricola sono degli abusi edilizi non sanabili. Stesso dicasi dei corpi di fabbrica (subalterno 5 e subalterno 6) per i quali non sono stati trovati i relativi titoli autorizzativi edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione. Di tali abusi edilizi non sanabili dovrà essere prevista la demolizione con la rimessa in pristino. L'eliminazione del corpo di fabbrica ligneo adibito a cucina comporterà il fatto che dovrà essere realizzata una cucina all'interno del fabbricato. Il costo presumibile per effettuare la rimessa in pristino comprensivo di spese tecniche, rimozioni e smaltimento dei materiali di risulta presso le discariche autorizzate e quanto descritto nelle precedenti righe è di circa € 10.000,00. Il costo presumibile per realizzare una cucina all'interno dell'abitazione a piano terra comprensivo di impianti, spese tecniche ed aggiornamento planimetria catastale (DOCFA) è di circa € 20.000,00.

Al valore d'asta di Euro **414.000,00** (quattrocentoquattordicimila/00), e con possibilità di formulare offerta minima di Euro **311.000,00** (trecentoundicimila/00), e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 4.000,00 (quattromila e zero centesimi).

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 10 marzo 2025 dall'Arch. Franca Salerno, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale 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 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 cartacee

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in Siena (SI), Via di Città n. 36 int. 5, previo appuntamento telefonico al numero 0577-287409, 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 80/2022) 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 di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo

statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;

- uno o più assegni circolari non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestati alla procedura (TRIBUNALE DI SIENA RGE 80/2022) per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

Formazione e trasmissione dell'offerta.

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

Bonifico e conto della procedura.

Il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato, a pena d'inammissibilità, con anticipo sufficiente a consentire che, entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, le relative somme risultino accreditate sul seguente conto corrente bancario, intestato alla procedura: 80/22: **IBAN IT86G0867314200000000920786.**

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 80/22) 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 e sottoscritta da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (salva, in ogni caso, la facoltà di formulare successivamente esenzione);

- data, ora e numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione.

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

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

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

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto delegato, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle proprie credenziali e, di seguito, procederà all'apertura delle buste (cartacee e telematiche), al vaglio dell'ammissibilità delle medesime e all'avvio dell'eventuale gara.

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

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non

sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicendo ulteriore esperimento di vendita;

- se l’offerta è inferiore all’ammontare dell’offerta minima, la medesima non verrà accolta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Assegnazione

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

In caso di assegnazione a favore di terzo (art. 590-bis c.p.c) il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dichiarerà in cancelleria, oppure presso il professionista delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del

provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma sono a carico del creditore.

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

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

Saldo del prezzo e degli oneri

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

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

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

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

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale "*Tribunale di Siena, RGE 80/22*".

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 dei beni è riferita al tempo della redazione della relazione di stima.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dall'estrarre, ove ritenuto opportuno, visure. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Pubblicità della vendita e visita degli immobili

Copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati alla medesima è

stata pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), nonché pubblicizzata sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>.

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (PVP, collegandosi al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, l'evasione delle medesime non potrà venire garantita; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone, 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, 5 novembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Giulia Pescatori