



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita

Nella procedura esecutiva rubricata *sub* n. 112/2022+166/2024 R.G.E. Tribunale di Siena, la sottoscritta Avv. Valentina Abbati, con studio in Chiusi (SI), Via Santa Caterina n. 7, iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine di Siena, codice fiscale BBT VNT 81D57 C744A, telefono e fax 0578/20364, posta elettronica valentina_ab@libero.it, posta elettronica certificata (PEC) valentina.abbati@pecavvocatimontepulciano.it, delegata ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata in data 14.03.2024 e comunicatale in data 14.03.2024,

avvisa

che **il giorno 27 gennaio 2026, ad ore 09,30**, presso l'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, procederà alla

vendita senza incanto

con modalità sincrona mista, mediante delibazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti e/o collegati telematicamente, delle seguenti porzioni immobiliari:

Lotto Unico: Diritto di piena proprietà su fabbricato ubicato in Chianciano Terme (SI), Viale Guido Baccelli n. 133, adibito ad albergo ed identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 19, particella 171, subalterno 6, categoria D/2, rendita € 19.625,36. Completano la descrizione catastale del lotto Unico la piena proprietà per la quota di 1/1 delle aree destinate a parcheggio ed a resede, oltre la piena proprietà per la quota indivisa di 9/27 sulla strada interna di accesso al parcheggio, come di seguito meglio identificati:

- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Chianciano Terme (SI) al foglio 19, particella 267, seminativo, classe 4, superficie 2 are e 04 centiare, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,32 (quota di 1/1);
- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Chianciano Terme (SI) al foglio 19, particella 388, semin arbor, classe 3, superficie 4 are e 30 centiare, reddito

- dominicale € 1,11, reddito agrario € 0,89 (quota di 1/1);
- terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Chianciano Terme (SI) al foglio 19, particella 391, semin arbor, classe 3, superficie 1 are e 60 centiare, reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,33 (quota di 1/1);
 - terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Chianciano Terme (SI) al foglio 19, particella 394, seminativo, classe 4, superficie 80 centiare, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,12 (quota di 1/1);
 - terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Chianciano Terme (SI) al foglio 19, particella 389, semin arbor, classe 3, superficie 1 are, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,21 (quota di 9/27);
 - terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Chianciano Terme (SI) al foglio 19, particella 393, seminativo, classe 4, superficie 1 are e 70 centiare, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,26 (quota di 9/27).

Si dà atto che con atto di divisione del 30.12.1981 ricevuto dal Notaio Nappi Roberto in Siena (SI) al numero 75016 di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 21.01.1982 ai numeri 328/211, i contraenti si concedevano reciprocamente i diritti di passaggio pedonale (per sè e per aventi causa) fra gli alberghi "Rinascente" e "Risorgimento" nei passaggi esistenti per l'accesso alla strada comune fra i condividenti.

L'edificio, costituito da un palazzo completamente ristrutturato ed ampliato negli anni '60 e successivamente più volte ristrutturato, si sviluppa complessivamente su cinque piani, oltre un piano sottotetto. L'immobile risulta così suddiviso:

- al piano seminterrato: sala da pranzo, cucina, soggiorno, lavanderia, guardaroba, bagni, dispensa, vano tecnico con autoclave ed accessori;
- al piano terra: ingresso, bar, soggiorno, sala per televisione, bagni e disimpegni;
- al piano primo: n. 17 camere con servizio igienico privato, disimpegni e lastrico non praticabile;
- al piano secondo: n. 17 camere con servizio igienico privato di cui due con balcone e disimpegni;
- al piano terzo: n. 17 camere con servizio igienico privato di cui due con balcone e disimpegni;
- al piano quarto sottotetto: n. 14 vani, vano tecnico, balcone, disimpegni e vano

adibito a camera da letto.

L'albergo ha accesso principale da Viale Baccelli, alcune camere che affacciano su questa via sono dotate di balcone, mentre quelle che sono sul retro hanno la finestra con affaccio sul sottostante resede destinato in parte a parcheggio.

Internamente l'immobile presenta finiture normali. In tutti i locali del piano terra e del piano seminterrato vi sono pavimenti in marmo e ceramica, nelle camere in parquet e nei servizi in ceramica. I soffitti sono intonacati e tinteggiati ed in parte dotati di controsoffitti in cartongesso. I servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle mentre tutte le altre zone sono tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno ed alluminio con doppio vetro e dotati in parte di avvolgibili in pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli impianti sono sottotraccia. L'immobile è dotato di impianto termico con caldaia centralizzata alimentata a gasolio, posta in apposito locale caldaia nel seminterrato, e radiatori in ghisa verniciati di bianco. La cucina è alimentata da gas metano. L'impianto idrico è dotato di depositi in pvc e relativa autoclave, installati nei locali seminterrati.

I vari piani dell'edificio sono collegati sia da una scala interna che da un ascensore.

L'unità immobiliare complessivamente si sviluppa su di una superficie così suddivisa:

- Piano S1: superficie utile totale mq 472,00; superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 543,00;
- Piano Terra: superficie utile totale mq 389,00; superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 447,00;
- Piano Primo: superficie utile totale mq 324,00; superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 373,00;
- Piano Secondo: superficie utile totale mq 324,00; superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 373,00;
- Piano Terzo: superficie utile totale mq 324,00; superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 373,00;
- Piano Quarto: le altezze interne dei locali sottotetto hanno h min. 1,00 e h max. 2,75; superficie utile totale camera mq 11,00; superficie utile totale disimpegno e sottotetto mq 230,00; superficie lorda si determina con l'incremento della superficie utile del 15% = mq 277,00.

Il piano seminterrato è composto da cucina, sala da pranzo, soggiorno, lavanderia,

guardaroba, bagni, dispensa, vano tecnico con autoclave ed accessori (corridoio, ascensore ecc...) con una superficie utile di 472,00 mq.

Il piano terra è costituito da ingresso, bar, soggiorno, sala per televisione, bagni e disimpegni con una superficie utile di 389,00 mq.

Il piano primo è costituito da 17 camere da letto (tutte con bagno), disimpegni e lastrico non praticabile e si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di 324,00 mq.

Il piano secondo è costituito da 17 camere da letto (tutte con bagno e due delle quali provviste di balcone) e disimpegni e si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di 324,00 mq.

Il piano terzo è costituito da 17 camere da letto (tutte con bagno e due delle quali provviste di balcone) e disimpegni e si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di 324,00 mq.

Il piano quarto (soffitta) è costituito da 14 vani, oltre a vano tecnico, balcone, disimpegni e vano adibito a camera da letto e si sviluppa complessivamente su di una superficie utile di 230,00 mq.

Dal punto di vista catastale, l'albergo è identificato al sub 6 e risulta censito con planimetria, variazione del 11.09.1996 in atti dal 11.09.1996 n. C01016.1/1996 per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni. Il perito stimatore ha rilevato nella planimetria catastale delle incongruenze rispetto allo stato dei luoghi che consistono nella diversa distribuzione di alcune camere e di alcuni servizi igienici come variati con regolari pratiche edilizie presentate al comune di Chianciano Terme (SI) negli anni 1998, 2002 e 2014. Il CTU rileva, pertanto, che è necessario provvedere alla presentazione delle nuove planimetrie catastali con un costo stimato di € 3.000,00, già detratto dal valore di stima.

L'esperto stimatore precisa che dal sopralluogo è emerso che al piano terra è situata una porta di collegamento con l'adiacente negozio "non oggetto di procedura" e pertanto la stessa dovrà essere tamponata e intonacata. Il CTU stima per l'esecuzione di tali opere un importo pari ad € 600,00, già detratto dal valore di stima.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico l'esperto stimatore rileva quanto segue.

Nello strumento urbanistico comunale l'immobile è inserito in "*strutture turistico ricettive interne al territorio urbanizzato N.T. art. 23*".

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1967 e sempre nel periodo antecedente a

tale data le opere edilizie sono state eseguite con regolare licenza edilizia: concessione edilizia n. 1949/2 del 1960 per ampliamento di albergo; concessione edilizia n. 2083/2 del 1961 per realizzazione di ingresso secondario; concessione edilizia n. 3049/2 1965 per la sopraelevazione parziale.

Successivamente al 1967 le modifiche apportate sono state regolarmente concesse dal Comune di Chianciano Terme (SI): concessione edilizia n. 2/2 del 1968 per la realizzazione di tre servizi igienici sul retro; concessione edilizia n. 438 del 1980 per la ristrutturazione interna; concessione edilizia n. 82 del 1982 per la realizzazione di terrazza; concessione edilizia n. 434 del 1982 per la realizzazione di terrazza; concessione edilizia n. 52 del 1984 per la ristrutturazione interna; concessione edilizia n. 441 del 1987 per ampliamento di finestra; concessione edilizia n. 517 del 1987 per la realizzazione di locale caldaia e locale autoclave; concessione edilizia n. 176 del 1989 per la ristrutturazione interna e modifica dei prospetti con sopraelevazione; concessione in sanatoria n. 798 del 1989 opere abusivamente realizzate mancato completamento del garage piano seminterrato con conseguenti modifiche ai prospetti; concessione edilizia n. 114 del 1990 variante in corso d'opera alla sopraelevazione, ristrutturazione interna e modifica dei prospetti; concessione edilizia n. 75 del 1991 modifiche interne al piano terra (rif C.E. 176 del 1989); concessione edilizia n. 240 del 1992 variante alla C.E. 176 del 1989 per la sopraelevazione, ristrutturazione interna e modifica dei prospetti; concessione edilizia n. 558 del 1999 variante alla C.E. 176 del 1989 prorogata al 1993 per la sopraelevazione, ristrutturazione interna e modifica dei prospetti; concessione edilizia n. 274 del 1996 per la trasformazione di volumi esistenti e modifiche interne al piano seminterrato; Agibilità e fine lavori del 1997 alle concessioni edilizia n. 558 del 1994 variante alla C.E. 176 del 1990 e alla concessione edilizia 274 del 1996; concessione onerosa n. 75 del 12.05.1998 per allargamento di balcone sul filo della pensilina esistente sul retro dell'hotel; D.I.A. prot. 463 del 09.01.2002 opere di manutenzione straordinaria per modifica di alcune camere e bagni ai piani primo secondo e terzo; D.I.A. prot. 3902 del 26.02.2002 opere di manutenzione straordinaria per allargamento di finestra del corridoio ai piani primo secondo e terzo; comunicazione attività edilizia libera prot. 1877 del 07.02.2014 per modifiche interne ai piani primo secondo e terzo; comunicazione attività edilizia libera prot. 3015 del 28.02.2014 per modifiche interne ai piani primo secondo e terzo.

L'esperto stimatore rileva che l'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

adottato dal comune di Chianciano Terme (SI).

Il perito stimatore evidenzia che la zona di ubicazione del fabbricato è interessata dai seguenti vincoli: Vincolo sismico in zona 3.

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio formalmente costituito e non sono state rilevate quote millesimali sulle parti comuni, né sono stati riscontrati vincoli di natura condominiale. Nell'area non risultano diritti demaniali.

Si dà atto che sul bene immobile pignorato risultano trascritte le seguenti formalità non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- atto unilaterale d'obbligo del 08.03.1990, registrato a Montepulciano (SI) il 14.03.1990 al n. 280 e trascritto il 23.03.1990 (Reg. Gen. n. 1451 e Reg. Part. n. 1005) in favore del Comune di Chianciano Terme (SI);
- vincolo alberghiero del 13.07.1994, trascritto il 20.07.1994 (Reg. Gen. n. 2926 e Reg. Part. n. 1986) a favore della Regione Toscana.

Stato di occupazione del bene: il bene è occupato da terzi in assenza di titoli opponibili alla procedura (libero alla consegna).

Al valore d'asta di euro € 800.000,00 e con possibilità di formulare **offerta minima di euro 600.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 7.000,00.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 01.03.2024 dall'esperto, Geom. Sabrina Guerrini, nonché nella relazione integrativa del 14.06.2024, a cui si fa espresso rinvio e che devono intendersi quali parti integranti 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 Chiusi (SI), Via Santa Caterina n. 7, previo appuntamento telefonico al numero 0578/20364, 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 minore 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 (*"Tribunale di Siena, R.G.E. n. 112/2022+166/2024 Lotto Unico"*) 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 n. 112/2022 Lotto Unico"*) 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: Conto corrente n. 002/916808 intestato a "Tribunale di Siena RGE n. 112/2022 Lotto Unico" - IBAN IT08 E086 7314 2000 0000 0916 808.

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 minore 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 le-

gale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;

- numero di ruolo generale delle esecuzioni (*“Tribunale di Siena, R.G.E. n. 112/2022+166/2024 Lotto Unico”*) 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 (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 n. 112/2022+166/2024 Lotto Unico*”.

L’aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento originariamente stipulato dal debitore esecutato purché, entro quindici giorni dal decreto previsto dall’art. 574 c.p.c, ovvero dalla data di aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ai sensi dell’art. 508 c.p.c., in caso di vendita di beni gravati da pegno od ipoteca, l’aggiudicatario o assegnatario, con l’autorizzazione del giudice, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l’assunzione del debito, con le garanzie ad essa inerenti, liberando il debitore.

In caso di versamento intempestivo del prezzo o degli oneri l’aggiudicazione verrà revocata e quanto versato a titolo di cauzione verrà definitivamente acquisito alla procedura a titolo di multa e verrà indetto nuovo esperimento di vendita allo stesso valore d’asta.

Inoltre, ai sensi di quanto previsto dall’art. 587, co. 2 c.p.c., qualora il prezzo che si ricava 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 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 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 qua-

li 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.

Chiusi, 10 ottobre 2025.

Il professionista delegato

Avv. Valentina Abbati