

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 143/2022 RGE

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Valeria Brizzi (con studio in Siena, via Camollia n. 120, 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 del 21.06.2024,

AVVISA

che il giorno **martedì 27 gennaio 2026 alle ore 15.00**, 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 deliberazione 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 20.05.2024 redatta dall'esperto stimatore Arch. Claudio Cencetti ed integrata dalla email del 16.07.2024 in ordine alla sussistenza di abitabilità e/o agibilità, 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

1) appartamento ad uso civile abitazione sito in Asciano (SI) e censito al Foglio 244, particella 92, subalterno 25, cat. A/2, classe 1, di 3,5 vani, ubicato in corso Giacomo Matteotti n.87, P 3;

2) magazzino sito in Asciano (SI) censito al Foglio 244, particella 92, sub. 8, cat C/2, classe 8, consistenza 5 mq, ubicato in via Amos Cassioli n.1 P. T.

Il compendio pignorato è composto da Abitazione di tipo civile al piano terzo di stabile condominiale ubicato in Corso Giacomo Matteotti con ingresso all'altezza del civico n.87, oltre che da un magazzino al piano terreno del medesimo stabile, ma avente accesso dal civico n. 1 dalla perpendicolare via Amos Cassioli, il tutto nel centro storico di Asciano. All'abitazione si accede, attraverso le scale condominiali, per il tramite di portone identificato al numero civico 87. Essa si sviluppa su una superficie netta pari a circa 43,40 mq per una superficie commerciale di circa 58,80mq, ed è composta da una zona giorno con altezza utile di 2,65mt costituita da ingresso e soggiorno/tinello con angolo cottura e da una zona notte con altezza utile di 2,75mt costituita da un disimpegno da cui si accede rispettivamente ad una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio (ricavato in un piccolo locale WC non più utilizzato). L'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, bollitore elettrico per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con termoconvettori a gas nei locali principali, collegati direttamente alla rete del metano. Le piastrelle dei pavimenti sono parte in graniglia e parte in gres; anche i rivestimenti di cucina e bagno sono in gres, mentre i soffitti sono lasciati a vista, con doppia orditura in travi e correnti in legno e pianelle in laterizio trattati a cera. Sia le porte interne che le finestre sono in legno, quest'ultime dotate, all'esterno, di persiane in

*legno. L'abitazione confina con le proprietà di condominiali e con la proprietà dei sig.ri ****, ***, *** e ***, salvo se altri. Il magazzino è invece composto da vano unico ubicato al piano terreno dello stesso condominio ma con accesso da Via Amos Cassioli, e presenta pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate ed in parte rivestite con perline in legno. Qui i soffitti, pure in travi e correnti in legno a vista trattati a cera, presentano pianelle in laterizio verniciate a calce colore bianco. La superficie netta del magazzino è pari a 4,45mq con una superficie lorda pari a 8,57mq corrispondente, per effetto dei grandi spessori delle murature, ad una superficie commerciale ragguagliata pari a 1,55mq. Il magazzino confina con Corso Giacomo Matteotti, Via Amos Cassioli, con la proprietà condominiale e con la proprietà di *** e ***, salvo se altri. La proprietà risultava alla data degli accessi essere in buone condizioni di manutenzione.*

L'immobile è giunto in proprietà all'esecutata per l'intera proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio *** di Siena in data 22.02.2017 Rep. 13082/6795 trascritto il 01.03.2017 al n.1316 Reg. part.

La continuità delle trascrizioni ante ventennio è regolare, così come attestato dalla Relazione Notarile del Dott. **** del 23.11.2022.

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

Il riscaldamento dell'abitazione, viste anche le dimensioni ridotte della stessa, è ottenuto attraverso l'utilizzo di due termoconvettori a gas metano installati nelle due stanze principali. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un piccolo scaldacqua elettrico installato all'interno del servizio igienico. L'impianto elettrico, del tipo sfilabile eseguito sottotraccia è dotato di quadro elettrico generale di protezione e sezionamento delle linee di alimentazione delle utenze di luce, calore, alimentati a loro volta da un contatore di allaccio alla fornitura.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione risulta già dotata di una Certificazione Energetica, con validità fino al 19/12/2026, redatta dal Perito Edile *** con studio in Asciano. Dall'Attestato APE emerge la classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) come di seguito riportato:

Edificio di civile abitazione, [F.244 P.lla 92 Sub. 25] => Classe Energetica F – Epgl, =224,07 kWh/m2anno;

E' esclusa dall'obbligo di redazione della certificazione energetica l'unità immobiliare Sub. 8 (magazzino) non destinata ad abitazione.

Dal punto di vista urbanistico comunale, l'area su cui sorgono le due unità immobiliare oggetto di valutazione risulta ricadere in area classificata come Zone Territoriali Omogenee Zona A su cui è applicata la Disciplina del Territorio di "Città Storica" come definita all'art. 107 del Regolamento Urbanistico. Le unità immobiliari oggetto della presente ricadono nella disciplina urbanistica di cui agli artt. 10, 15, 16 e 17 del R.U.

I fabbricati pignorati sono stati edificati in epoca antecedente al 01/09/1967.

Dalla ricerca presso gli archivi dell'UTC risulta che successivamente a tale data sui beni oggetto di vendita sono stati eseguiti interventi di manutenzione e/o trasformazione legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

- 1) Concessione in Sanatoria n. 111 presentata ai sensi dell'art 48 Legge 47/85 dal richiedente sig. *** con Prot. 4390 del 30/06/1986 per modifiche alla distribuzione interna all'abitazione;
- 2) Autorizzazione Edilizia n. 213 del 20/11/2000 rilasciata a *** per ristrutturazione del tetto del condominio di Corso G. Matteotti n. 87;
- 3) DIA Pratica n. 2085 presentata da sig. *** con Prot. 4377 del 30/03/2007 per manutenzione ordinaria delle tegole di gronda condominiale su edificio in Via G. Matteotti.

L'atto Notarile di acquisto da parte dell'esecutata, in riferimento alla conformità urbanistica ed ai relativi titoli abilitativi, secondo quanto relazionato dall'allora tecnico incaricato, riporta invece le seguenti pratiche:

- 1) Autorizzazione n. 29 del 29/05/1997 per opere di manutenzione straordinaria interna;
- 2) Autorizzazione edilizia n. 201 del 23/02/1995 per intervento di rifacimento delle facciate del condominio;

Nonostante più approfondite ricerche e ripetuti confronti con i tecnici comunali, le pratiche edilizie citate in atto non sono state però rintracciate e non risultano presenti agli atti degli archivi comunali.

E' da specificare ad ogni modo che dette pratiche non avrebbero avuto effetto sulla Conformità Urbanistica, in quanto lo stato attuale dell'immobile risulta comunque conforme alla distribuzione e destinazione dei locali già rappresentati negli elaborati grafici della Sanatoria n.111 del 1985 ed alla planimetria catastale depositata il 16/06/1986.

Non risulta la presenza nel compendio pignorato di rifiuti speciali e/o pericolosi da smaltire.

Per quanto concerne le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con data di presentazione 16/06/1986 per il sub.25, e 11/01/1993 per il sub. 8, queste rappresentano correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1° accesso utile effettuato dagli incaricati in data 17/05/2023.

Le descrizioni dei beni pignorati alla data della redazione della perizia di stima (20.05.2024) risultano conformi a quanto riportato negli atti di pignoramento e consentono una univoca individuazione dei beni.

Il compendio è libero da persone e quindi nella disponibilità del custode giudiziario, essendosi concluso il contratto di locazione in essere all'inizio della procedura tramite consegna delle chiavi avvenuta in mano al custode stesso in data 27.05.2024. L'IVG in data 02.12.2024 ha dato attuazione all'ordine di liberazione del compendio pignorato da cose, emesso in data 2 ottobre 2024, depositando nel fascicolo dell'esecuzione in data 03.12.2024 verbale e documentazione fotografica.

L'abitazione oggetto della presente vendita costituisce porzione di più ampio Condominio costituito dai condomini che accedono al portone condominiale.

I Millesimi di proprietà generale, afferenti ai beni in vendita, sono 76,332/1000,00, mentre i millesimi relativi alle scale sono 117,114/1000,00.

Per quanto concernono le spese e gli oneri condominiali, l'amministratore di condominio ha comunicato al Professionista Delegato che alla data del 18.11.2024:

- risultano scadute rate ordinarie e straordinarie per complessivi € 361,41= a saldo dell'esercizio 2024 a carico della proprietà della debitrice esecutata;
- non esistono ulteriori lavori straordinari deliberati se non quelli già scaduti nel 2024 e precisati nella Relazione di Stima, in cui si evidenzia che sono stati deliberati dal Condominio alla riunione del 15/02/2024 lavori di manutenzione ordinaria al tetto in quanto è stata lamentata la presenza di infiltrazioni di acqua in un appartamento: a tal proposito è stata approvata la spesa complessiva di € 3.750,00 ovvero € 3000,00+iva per lavori edili affidati alla ditta ***** ed € 450,00 per spese tecniche geom. ****. Le spese fisse di gestione ordinaria ammontano a circa € 150,00/anno salvo ovviamente lavori e/o urgenze da gestire al momento.
- non risultano azioni giudiziali promosse nei confronti di condomini o soggetti terzi né tanto meno azioni subite dal condominio

Su quanto oggetto di relazione ipotecaria, nel ventennio in esame, gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca giudiziale del 19 ottobre 2022 n. 2032 registro particolare di Euro 159.145,67 di cui 149.145,67 in linea capitale a favore della creditrice procedente, con sede in Siena, gravante la piena proprietà dei beni in oggetto.
- trascrizione del 21 novembre 2022 n. 8302 registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa avanti al Tribunale di Siena della creditrice procedente con sede in Siena, in data 7 novembre 2022 rep. n. 2383, trascritto il 21 novembre 2022 al n. 8302 registro particolare.

I beni non risultano sottoposti a ulteriori vincoli di uso, di inalienabilità e/o indivisibilità, né altri oneri reali o servitù, né soggetti a vincoli o provvedimenti di natura matrimoniale.

I beni pignorati oggetto di vendita non risultano essere gravati da diritti demaniali, censi, livelli, usi civici o altri pesi. I beni risultano tutti di piena ed esclusiva proprietà del soggetto esecutato.

Non risultano iscritti oneri e/o vincoli da cancellare e/o non opponibili all'acquirente, oltre a quelli che hanno generato la presente procedura esecutiva. Per la procedura di cancellazione delle ipoteche giudiziali si può stimare un costo di circa 890,00€ (94€ + 0,50%x159.145,67€), mentre per la cancellazione del pignoramento il costo risulta pari a 294,00€.

Il compendio viene posto in vendita al prezzo base d'asta ribassato di **Euro 24.000,00** (euro ventiquattromila/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 18.000,00=** (euro diciottomila/00=) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **Euro 1.000,00** (euro

mille/00). Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.05.2024 dall'Arch. Claudio Cencetti con relative integrazioni da intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

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 minorenne, 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. 143/2022) 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, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- uno o più assegni circolari non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestati alla procedura per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

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. 918818 intestato a Tribunale di Siena R.G.E. 143/2022

con **IBAN IT70 H086 7314 2000 0000 0918 818**.

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.143/2022) 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 143/2022*".

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 novembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Valeria Brizzi