



Tribunale Ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari
1° Avviso di vendita
Procedura n. 76/2020

L'Avv. Francesca Maria Paternò, con studio in Siena, via di Città n. 36 (c.f. PTR FNC 52C47 H163O), tel. 0577/287409- fax 057741827, cell. 338-6036770, posta elettronica certificata: francescamariapaterno@pec.ordineavvocatisiena.it, posta elettronica: francescapaterno@ymail.com, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Flavio Mennella, con ordinanza resa il 26.06.2025

AVVISA

che il giorno **16 DICEMBRE 2025 ad ore 14:30** presso l'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 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, tutte poste in Comune di Siena (SI) in Strada di Renaccio, località Ruffolo n. 77 C-D, come meglio descritte nella relazione peritale redatta dall'Arch. Raffaele Gambassi, depositata in data 13.06.2025 alle condizioni sotto riportate.

L'edificio che ricomprende le unità immobiliari oggetto di vendita si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato destinato ad autorimessa. Ubicato ad est della città, a circa 12 Km dal centro ed a 2,5 Km dallo svincolo della tangenziale Est di Siena, è stato costruito ex novo negli anni 2002-2007 su un terreno adiacente ad un complesso edilizio antico di origine rurale. Dalla Strada di Renaccio, si accede al complesso edilizio tramite le particelle 488-474 e 773 per servitù costituita (diritto di passo pedonale e carrabile); esiste anche ulteriore servitù di passaggio pedonale, carrabile e sosta auto sulla particella 956. L'edificio è circondato su due lati da un resede di proprietà comune (sub.87, ex 52) che consente

di accedere sia alla rampa di accesso al garage (sub.53) ed al locale tecnico (sub. 54), entrambi beni comuni a tutti gli immobili dell'edificio, sia al garage (sub. 99 e 109), oltre a n.8 posti auto privati (sub. 91,92,93,94,95,96,97 e 98), anche essi oggetto di vendita; dal resede a comune si accede ai vani scala e corridoi ai piani (sub. 70) e da quest'ultimo subalterno si accede all'ascensore (sub. 68) e ad un locale ripostiglio al piano terra (sub. 69), entrambi beni comuni non censibili. Dalla strada di accesso privata, si accede pedonalmente, tramite vialetto sub. 88 a comune, alla scala esterna (sub. 101) ed al magazzino seminterrato (sub. 100) bene comune censibile. L'ingresso principale è posto sul lato est, tramite porta a vetri: al piano terra è presente l'ascensore, la rampa di scale per i piani superiori e un piccolo vano scale che conduce al garage sottostante.

Caratteristiche generali dell'edificio: ha un'architettura di stile moderno, con due falde di tetto e lastrici solari al piano secondo, con forma planimetrica semi-rettangolare con alcune rientranze; struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura con finitura esterna ad intonaco tinteggiato color ocra chiaro; i solai sono del tipo prefabbricato per piano ST/T e gettati in opera in laterizio per gli altri piani. Gli infissi esterni sono di alluminio color antracite e, per illuminare i vani principali, presentano una parte fissa bassa (al posto del parapetto murario) ed apribile a due ante per la parte alta. Le imbotti delle aperture sono arricchite da una cornice tinteggiata bianca e davanzali/soglie in pietra serena. L'edificio è costituito nel suo complesso da n. 17 abitazioni, di cui n. 13 oggetto della presente procedura e n. 4 già oggetto di vendita privata. Al piano seminterrato è presente una grande autorimessa costituita dal sub. 99 (area di manovra, bene comune non censibile), dal sub. 100 (magazzino e bagno), dal sub.101 (ingresso esclusivo del sub.100), da n°9 posti auto privati, da un disimpegno e scala a comune (sub. 102) di accesso al piano terra. Inizialmente l'autorimessa era un grande spazio, alla fine della messa a norma antincendio sono state effettuate nel 2025 opere edili che hanno staccato un magazzino dall'unico vano iniziale e hanno messo in sicurezza superfici ed impianti per rispettare le vigenti norme antincendio. L'impianto distributivo interno prevede due accessi e due scale, a doppia rampa la scala A e a rampa singola la scala B; esiste un ascensore (sub. 68) che collega il piano terra ai due piani superiori, il primo e il secondo. L'entrata primaria è collocata in corrispondenza della scala B e dell'ascensore. Il corridoio a comune (sub. 70) collega in modo complanare i due vani scala e consente l'accesso al ripostiglio a comune (sub. 69).

Caratteristiche e finiture comuni agli appartamenti.

Gli appartamenti sono finiti e abitabili; i pavimenti sono in gres porcellanato con battiscopa perimetrale, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati color bianco o colori pastello. I bagni presentano lavandino, vaso, bidet e doccia con box, e sono rivestiti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,20 metri. Lavandino, vaso e il bidet sono del tipo sospeso. Gli appartamenti sono dotati di impianti elettrico e idraulico sottotraccia: l'impianto di riscaldamento presente è di tipo centralizzato per gli appartamenti del piano terra, primo ed un appartamento del piano secondo; tre appartamenti al piano secondo hanno invece una propria unità esterna (pompa di calore) e sono quindi staccati dal sistema centralizzato e dotati di riscaldamento e raffrescamento. Sono presenti fancoil a terra come terminali per il riscaldamento e termo-arredatori nei bagni. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si fa presente che ad oggi, tutti gli appartamenti sono in assenza di un impianto funzionante in quanto è stato recentemente chiuso dal condominio il contatore del gas condominiale ed isolati gli impianti degli appartamenti dalle centrali termiche esterne per insostenibilità dei costi e verifiche impiantistiche da fare. Di fatto gli appartamenti sono privi di impianto di riscaldamento ed il perito suggerisce la realizzazione di singoli impianti del tipo ad unità esterna e split interni, senza bisogno del gas. Per la parte elettrica gli impianti sono dotati di singoli impianti sottotraccia facenti capo a sotto contatori di un unico contatore condominiale: tale impostazione dei sotto contatori non è ad oggi più a norma ed i singoli appartamenti si dovranno dotare di contatore elettrico individuale. Gli oneri di tali mancanze sono stati indicativamente considerati nel valore di stima.

Ogni appartamento è dotato di cucina arredata, con attacchi per la lavastoviglie, mentre gli attacchi per la lavatrice sono nel bagno; gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato, così anche il portoncino di ingresso, dotato di serratura e pomello.

LOTTO 1: *diritto di piena proprietà su appartamento condominiale **posto al piano terra interno 3** costituito da ingresso, soggiorno/pranzo/cucina, camera, matrimoniale e bagno, dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro e box scorrevole; superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 44,69; il resede, di proprietà esclusiva del sub. 38, ha una*

superficie trapezoidale di dimensioni circa mq. 47,40. La superficie commerciale complessiva (appartamento e resede sub.38 e sub.49) è pari a circa mq. 61,04. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al **Foglio 109 Particella 6 subalterno 38 , A/2** cl. 2-,cons. 2,5 vani- sup. totale mq 57- R.C. € 290,51 (appartamento-) **sub 49 resede** La superficie commerciale complessiva (appartamento e resede sub.38 e sub.49) è pari a circa mq. 61,04. Prestazione Energetica (APE) classe. E-

Il bene risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale in atti. Non sussistono difformità edilizie e/o urbanistiche tra lo stato reale e quello autorizzato.

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose..

Prezzo: **Valore base d'asta** di euro **90.000,00** (novantamila/00), con possibilità di formulare **offerta minima** di euro **68.000,00** (sessantottomila/00) ,con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € **1.000,00** (mille/00).

LOTTO 2 : *diritto di piena proprietà su appartamento condominiale **posto al piano terra interno 7** costituito da ingresso, soggiorno/pranzo/cucina, camera, matrimoniale, ripostiglio e bagno, dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box d'angolo; superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 60,85; il resede di proprietà esclusiva del sub. 73 ha una superficie di forma irregolare allungata di dimensioni mq. 174,03 La superficie commerciale complessiva (appartamento e resede sub.73 e sub.56) è pari a circa mq. 77,82. Si fa presente che il resede non è collegato direttamente all'appartamento e che lo stesso resede è accessibile tramite cancello in proprietà adiacente, non oggetto di procedura, ed in uso alla stessa proprietà adiacente.*

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al **Foglio 109 Particella 6 subalterno 73, A/2** cl. 2-,cons. 3,5 vani- sup. totale mq 57- R.C. € 406,71(appartamento-) **sub 56 resede**. La superficie commerciale complessiva (appartamento e resede sub.73 e sub.56) è pari a circa mq. 61,04.

Prestazione Energetica (APE) classe.C

Difformità: esistono difformità tra lo stato reale e lo stato accatastato: è rappresentato un tramezzo nella camera che non è stato rilevato nello stato reale. Tale difformità ha rilevanza catastale in quanto modifica il numero dei vani e deve essere corretta ai sensi dell'art. 19 comma 4 del D. Legge 78 del 31.05.2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili e quindi il nulla osta per la circolazione giuridica del bene mediante la presentazione dei DOCFA. Sussistono anche difformità urbanistiche tra lo stato reale e lo stato autorizzato: rispetto ai disegni consegnati presso il Comune di Siena con la variante a

Stato finale allegata alla fine lavori, la posizione della finestra del bagno è leggermente spostata. Sarà necessaria una CILA in Sanatoria (ai sensi dell'art. 201 della L.R. 65/2014), con il pagamento delle relative sanzioni.

Stato di occupazione: occupato in difetto di titolo opponibile alla procedura, quindi libero alla consegna.

Prezzo: valore base d'asta di euro **114.000,00** (cento quattordicimila/00), con possibilità di formulare **offerta minima** di euro **86.000,00** (ottanta seimila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € **1.000,00** (mille/00).

LOTTO 3: *diritto di piena proprietà su appartamento condominiale **posto al piano terra interni 1 e 2:** costituito da ampio ingresso, soggiorno/pranzo/cucina, camera, matrimoniale, 2 bagni, dotati di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box scorrevole e n. 3 disimpegni; superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 107,07; il resede di proprietà esclusiva del sub. 74 ha una superficie di forma irregolare assimilabile a due trapezi uniti, di dimensioni circa mq. 57,71. È in buona parte pavimentato e risulta non recintato. La superficie commerciale complessiva (appartamento e resede) è pari a circa mq. 136,78.*

*Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al **Foglio 109 Particella 6 subalterno 74, A/2** cl. 2-, cons. 3,5 vani- sup. totale mq 57- R.C. € 406,71 (appartamento-) **sub 86** resede. La superficie commerciale complessiva (appartamento e resede sub.73 e sub.56) è pari a circa mq. 61,04.*

Prestazione Energetica (APE) classe C

Non sussistono difformità catastali tra lo stato reale e lo stato accatastato. Sussistono invece difformità tra lo stato attuale e lo stato autorizzato : rispetto ai disegni consegnati presso il Comune di Siena con la variante a Stato finale allegata alla fine lavori, la posizione della finestra del bagno è leggermente spostata. Sarà necessaria una CILA in Sanatoria (ai sensi dell'art. 201 della L.R. 65/2014), con il pagamento delle relative sanzioni.

Stato di occupazione: libero da persone, ma non da cose.

Prezzo: valore base d'asta di euro **216.000,00** (duecento sedicimila/00), con possibilità di formulare **offerta minima** di euro **162.000,00** (centosessantaduemila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € **1.000,00** (mille/00).

LOTTO 4 *diritto di piena proprietà su appartamento condominiale **posto al piano primo interno 8:** costituito da ingresso aperto, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale, bagno, dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box d'angolo;*

*superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 53,48, quella commerciale è circa 61,71 mq. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al **Foglio 109 Particella 6 subalterno 75 A/2** cl. 2-,cons. 3 vani- sup. totale mq 61- R.C. € 348,61*

Il bene risulta accatastato correttamente nella planimetria. Non sussistono difformità edilizie e/o urbanistiche tra lo stato reale e quello autorizzato. L'APE colloca il bene in categoria D.

Stadi manutenzione: medio

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose.

Prezzo: valore base d'asta di euro **93.000,00** (novantatremila/00), con possibilità di formulare **offerta minima** di euro **65.000,00** (sessantacinquemila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € **1.000,00** (mille/00).

LOTTO 5 *diritto di piena proprietà su appartamento condominiale **posto al piano primo interno 9**: costituito da ingresso aperto, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale e bagno, dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box d'angolo. Completa la proprietà un ripostiglio con accesso dal corridoio comune che non è collegato internamente con l'appartamento; superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 52,31 quella commerciale circa mq. 5,74 di accessorio indiretto, mentre la superficie commerciale complessiva (appartamento e accessorio) è pari a circa mq. 62,28. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al **Foglio 109 Particella 6 subalterno 76 -A/2** cl. 2-,cons. 3 vani- sup. totale mq 61- R.C. €*

Il bene risulta accatastato correttamente nella planimetria. Non sussistono difformità edilizie e/o urbanistiche tra lo stato reale e quello autorizzato. L'APE colloca il bene in categoria E.

Stadi manutenzione: medio

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose

Prezzo: Valore Base d'asta di euro **113.000,00** (cento tredicimila/00), con possibilità di formulare **offerta minima** di euro **85.000,00** (ottantacinquemila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € **1.000,00** (mille/00).

LOTTO 6 *diritto di piena proprietà su appartamento condominiale **posto al piano primo interno 13**: costituito da ingresso aperto, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale e bagno, dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box scorrevole; superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 48,27 quella commerciale circa mq 58,10. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al **Foglio 109 Particella 6 subalterno 77 -A/2** cl. 2-*

,cons. 2,5 vani- sup. totale mq 61- R.C. € 290,51

Il bene risulta accatastato correttamente nella planimetria. Non sussistono difformità edilizie e/o urbanistiche tra lo stato reale e quello autorizzato. L'APE colloca il bene in categoria E.

Stadi manutenzione: medio

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose

Prezzo: Valore Base d'asta di euro 87.000,00 (ottanta settemila/00), con possibilità di formulare offerta minima di euro 65.500,00 (sessantaseimila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 7 diritto di piena proprietà su appartamento condominiale posto al piano primo interno 12: costituito da ingresso aperto, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale e bagno, dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box scorrevole.; superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 44,21 e quella commerciale circa mq 54,40. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 109 Particella 6 subalterno 78 -A/2 cl. 2-,cons. 2,5 vani- sup. totale mq 61- R.C. € 290,51

Il bene risulta accatastato correttamente nella planimetria. Non sussistono difformità edilizie e/o urbanistiche tra lo stato reale e quello autorizzato. L'APE colloca il bene in categoria D.

Stadi manutenzione: medio

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose

Prezzo: Valore Base d'asta di euro 81.000,00 (ottantaunomila/00), con possibilità di formulare offerta minima di euro 61.000,00 (sessantaunomila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 8 diritto di piena proprietà su appartamento condominiale posto al piano primo interno 11: costituito da ingresso diretto sulla zona soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno e bagno, dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box scorrevole.; superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 42,56 quella commerciale circa mq 63,22. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 109 Particella 6 subalterno 79 -A/2 cl. 2-,cons. 2,5 vani- sup. totale mq 63,22- R.C. € 290,51

Difformità catastale Rispetto ai disegni consegnati presso il Comune di Siena con la variante a Stato finale allegata alla fine lavori, non è stata indicata una sporgenza nella

zona giorno. Sarà necessaria una CILA in Sanatoria (ai sensi dell'art. 201 della L.R. 65/2014), con il pagamento della sanzione. Non vi è conformità catastale. Esistono difformità tra lo stato reale e lo stato accatastato in quanto rappresentato un tramezzo nella camera che non è stato rilevato nello stato reale.

La difformità rinvenuta ha una rilevanza catastale in quanto modifica il numero di vani e quindi è tale da variare la consistenza dell'immobile in quanto si realizza una redistribuzione degli spazi interni, che deve essere corretta ai sensi dell'art. 19 comma 4 del Legge 78 del 31 maggio 2010 per ottenere la conformità catastale degli immobili, e quindi il nulla osta per la circolazione giuridica del bene, mediante presentazione dei DOCFA.

L'APE colloca il bene in categoria E.

Stadi manutenzione: medio

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose

Prezzo: Valore Base d'asta di euro 92.000,00 (novantaduemila/00), con possibilità di formulare offerta minima di euro 69.000,00 (sessantanove mila/00) con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 9 diritto di piena proprietà su appartamento condominiale **posto al piano primo interno 10** costituito da ingresso diretto sulla zona soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno e bagno, dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box scorrevole.; superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 42,56 quella commerciale circa mq 63,22. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al **Foglio 109 Particella 6 subalterno 80 -A/2** cl. 2-,cons. 3,5 vani- sup. totale mq 63,65- R.C. € 406,71.

Il bene risulta accatastato correttamente nella planimetria. Non sussistono difformità edilizie e/o urbanistiche tra lo stato reale e quello autorizzato. L'APE colloca il bene in categoria E.

Stadi manutenzione: medio

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose

Prezzo: Valore Base d'asta di euro 97.000,00 (novanta settemila/00), con possibilità di formulare offerta minima di euro 73.000,00 (settanta tremila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 10 diritto di piena proprietà su appartamento condominiale **posto al piano secondo interno 18** costituito da monolocale è così distribuito: 'accesso diretto sulla zona pluriuso,

antibagno con lavandino e bagno dotato di vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box d'angolo. Al piano seminterrato è dotato di due posti auto in autorimessa condominiale. La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 27,58 e per i due posti auto circa mq. 25,00 mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 46,20. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 109 Particella 6 subalterno 81-A/2 cl. 2-,cons. 2 vani- € 232,41(appartamento); sub 91 cat C/6- cl. 2 mq 13 R.C. 35,58 posto auto/box coperto; sub 92 cat C/6- cl. 2 mq 13 R.C. 35,58 posto auto/box coperto.-R.C. Totale 303,57

Il bene risulta accatastato correttamente nella planimetria. Non sussistono difformità edilizie e/o urbanistiche tra lo stato reale e quello autorizzato. L'APE colloca il bene in categoria F..

Stadi manutenzione: normale

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose

Prezzo: Valore Base d'asta di euro 70.000,00 (settantamila/00), con possibilità di formulare offerta minima di euro 53.000,00 (cinquanta tremila/00) con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 11 diritto di piena proprietà su appartamento condominiale posto al piano secondo interno 17 costituito da monolocale è così distribuito: 'accesso diretto sulla zona pluriuso, antibagno con lavandino e bagno dotato di vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box d'angolo. Al piano seminterrato è dotato di due posti auto in autorimessa condominiale. La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 34,61,58 e per i due posti auto circa mq. 25,00 mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 56,72. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 109 Particella 6 subalterno 82-A/2 cl. 2-,cons. 2 vani- € 232,41(appartamento); sub 93 cat C/6- cl. 2 mq 13 R.C. 35,58 posto auto/box coperto; sub 94 cat C/6- cl. 2 mq 13 R.C. 35,58 posto auto/box coperto.-R.C. Totale 303,57

Il bene risulta accatastato correttamente nella planimetria. Non sussistono difformità edilizie e/o urbanistiche tra lo stato reale e quello autorizzato. L'APE colloca il bene in categoria F..

Stadi manutenzione: normale

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose

Prezzo: Valore Base d'asta di euro 87.000,00 (ottantasettemila/00), con possibilità di formulare offerta minima di euro 66.000,00 (sessantaseimila/00) con rilanci minimi, in

caso di gara, pari ad € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 12 diritto di piena proprietà su appartamento condominiale posto al piano secondo interno 15 costituito da monolocale così distribuito: 'accesso diretto sulla zona pluriuso, antibagno con lavandino e bagno dotato di vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box d'angolo. Al piano seminterrato è dotato di due posti auto in autorimessa condominiale. La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 27,52 e per i due posti auto circa mq. 25,00 mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 46,01. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 109 Particella 6 subalterno 83-A/2 cl. 2-,cons. 2 vani- € 232,41(appartamento); sub 95 cat C/6- cl. 2 mq 13 R.C. 35,58 posto auto/box coperto; sub 96 cat C/6- cl. 2 mq 13 R.C. 35,58 posto auto/box coperto.-R.C. Totale 303,57

Il bene risulta accatastato correttamente nella planimetria. Non sussistono difformità edilizie e/o urbanistiche tra lo stato reale e quello autorizzato. L'APE colloca il bene in categoria F..

Stadi manutenzione: normale

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose

Prezzo: Valore Base d'asta di euro 70.000,00 (settantamila/00), con possibilità di formulare **offerta minima** di euro 53.000,00 (cinquanta tremila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 13 diritto di piena proprietà su appartamento condominiale posto al piano secondo interno 16 costituito da monolocale così distribuito: 'accesso diretto sulla zona pluriuso, antibagno con lavandino e bagno dotato di vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box d'angolo. Al piano seminterrato è dotato di due posti auto in autorimessa condominiale. La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 36,93 e per i due posti auto circa mq. 25,00 mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 58,50. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 109 Particella 6 subalterno 84 A/2 cl. 2-,cons. 2 vani- € 232,41(appartamento); sub 97 cat C/6- cl. 2 mq 13 R.C. 35,58 posto auto/box coperto; sub 98 cat C/6- cl. 2 mq 13 R.C. 35,58 posto auto/box coperto.-R.C. Totale 303,57

Il bene risulta accatastato correttamente nella planimetria. Sussistono difformità edilizie tra lo stato reale e quello autorizzato in quanto non conforme Non conforme. Rispetto ai disegni consegnati presso il Comune di Siena con la variante a Stato finale allegata alla fine lavori, la larghezza della porta del bagno e leggermente più piccola e la parete del locale

accessorio leggermente arretrata. Sarà necessaria una CILA in Sanatoria (ai sensi dell'art. 201 della L.R. 65/2014), con il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste

L'APE colloca il bene in categoria F..

Stadi manutenzione: normale

Stato di occupazione: libero da persone ma non da cose

Prezzo: Valore Base d'asta di euro 88.000,00 (ottantottomila/00), con possibilità di formulare offerta minima di euro 66.000,00 (sessantaseimila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00 (mille/00).

Regime Fiscale: La vendita è soggetta all'imposta di registro, catastale ed ipotecaria secondo le aliquote vigenti al momento del trasferimento. La società proprietaria, seppur interpellata circa la volontà di esercitare "l'opzione Iva" ha comunicato formalmente di non optare per tale tassazione.

Situazione condominiale.

È costituito un condominio e l'assemblea del 16.05.2025 ha approvato l'aggiornamento del regolamento condominiale nonché le nuove quote millesimali. Alla data del 30.04.2025, come da comunicazione dell'amministratore, risultava un arretrato complessivo non corrisposto al condominio per gli immobili oggetto di vendita pari ad € 5.220,96, calcolato sulla base delle tabelle millesimali vigenti anteriormente a quelle di nuova approvazione. Si avvisano i futuri aggiudicatari che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 63, co. 4 disp. att. c.c., gli stessi saranno obbligati, solidalmente con il precedente proprietario, esclusivamente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso del decreto di trasferimento ed a quello precedente, dei quali potranno conoscere l'ammontare contattando l'amministratore.

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 presso lo studio del sottoscritto delegato posto in Siena, Via di Città 36, Piano 2- int. 5, previo appuntamento telefonico al n. 0577 287409 o cell. 338-6036770 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 a 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.76/2020 Lotto....**) della procedura per cui l'offerta è formulata;

- dati identificativi delle porzioni immobiliari;

- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- sottoscrizione, a pena di inammissibilità, da parte di tutti i soggetti offerenti;
- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva esenzione

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

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale 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.

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 sui seguenti conti correnti bancari, intestati alla procedura:

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 1 PREZZO IT 57 X 08673 14200 00000 0926024

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 2 PREZZO IT 78 A 08673 14200 00000 0926027

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 3 PREZZO IT 62 D 08673 14200 00000 0926046

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 4 PREZZO IT 25 G 08673 14200 00000 0926055

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 5 PREZZO IT 02 H 08673 14200 00000 0926056

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 6 PREZZO IT 26 F 08673 14200 00000 0926062

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 7 PREZZO IT 82 L 08673 14200 00000 0926068

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 8 PREZZO IT 61 K 08673 14200 00000 0926083

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 9 PREZZO IT 38 L 08673 14200 00000 0926084

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 10 PREZZO IT 15 M 08673 14200 00000 0926085

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 11 PREZZO IT 43 P 08673 14200 00000 0926088

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 12 PREZZO IT 13 U 08673 14200 00000 0926115

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 13 PREZZO IT 04 W 08673 14200 00000 0926130

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 76/2020 LOTTO...**) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a

contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;

- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;

- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;

- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (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:

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 1 PREZZO IT 57 X 08673 14200 00000 0926024

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 2 PREZZO IT 78 A 08673 14200 00000 0926027

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 3 PREZZO IT 62 D 08673 14200 00000 0926046

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 4 PREZZO IT 25 G 08673 14200 00000 0926055

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 5 PREZZO IT 02 H 08673 14200 00000 0926056

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 6 PREZZO IT 26 F 08673 14200 00000 0926062

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 7 PREZZO IT 82 L 08673 14200 00000 0926068

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 8 PREZZO IT 61 K 08673 14200 00000 0926083

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 9 PREZZO IT 38 L 08673 14200 00000 0926084

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 10 PREZZO IT 15 M 08673 14200 00000 0926085

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 11 PREZZO IT 43 P 08673 14200 00000 0926088

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 12 PREZZO IT 13 U 08673 14200 00000 0926115

TRIB. SIENA RGE 76/2020 LOTTO 13 PREZZO IT 04 W 08673 14200 00000 0926130

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 76/2020RGE*".

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 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 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. 15 settembre 2025

Il professionista delegato
Avv. Francesca Maria Paternò