



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub* n. **17/2023 +58/2024 R.G.E. Tribunale di Siena** il sottoscritto Avv. Elisabetta Borgogni, con studio in Siena, via di Città n. 36, codice fiscale BRGLBT83P47I726U, telefono 0577-287409, posta elettronica *borgogni.e@libero.it*, posta elettronica certificata *elisabettaborgogni@pec.ordineavvocatisiena.it*, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice dell'Esecuzione, giusta ordinanza del 26.09.2024

avvisa

che il giorno **27 Gennaio 2026, ad ore 10.30**, presso la sede operativa dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, ubicata in Monteriggioni (Si), 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, delle seguenti porzioni immobiliari:

LOTTO 1: *diritto di piena proprietà sul compendio immobiliare sito fuori dall'abitato della frazione del Comune di Montepulciano denominata Montepulciano Stazione, alla via Lauretana n. 12-14-16. Il compendio è formato da un fabbricato principale a destinazione abitativa che si sviluppa su due piani e composto al piano terreno da locali accessori ed al piano primo da due abitazioni. Al piano terreno vi sono ulteriori locali pertinenziali costruiti in aderenza, oltre a tre manufatti staccati quali annessi agricoli a servizio dell'originaria azienda agricola che si erigono su un ampio resede che li circonda. E' parte del compendio anche una particella di terreno agricolo che si estende per 5.514 mq di superficie catastale, di qualità seminativo.*

*Il tutto distinto al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano, al Foglio 51 particella **528** di mq 5.514, R.D. euro 42,34 – R.A. euro 22,78 nonché al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 51 Particella **170**:*

- **sub. 5**, piano T, cat. C/2, classe 6, mq 68, RC 175,60;
- **sub. 6**, piano T, cat. C/2, classe 6, mq 60, RC 154,94;
- **sub. 7**, piano T, cat. C/2, classe 6, mq 65, RC 167,85;
- **sub. 8**, piano T-1, cat. A/3, classe 5, vani 4,5, RC 406,71;

- **sub. 2**, piano T, cat. C/2, classe 6, mq 63, RC 162,68;
- **sub. 3**, piano I, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, RC 426,08;

Foglio 51 Particella 22:

- **sub. 2**, piano T, cat. A/3, vani 6,5, classe 2, RC 352,48;
- **sub. 3**, piano T, cat. D/10, RC 2.345,46;

Foglio 51 Particella 171, piano T, cat. C/6, classe 5, mq 54, RC 103,19

Fanno parte del compendio i beni comuni non censibili rappresentati al Foglio 51, part. 170 sub. 1 Atrio e Scala, B.C.N.C. ai sub. 2 – 3, part. 170 sub. 4 Resede, B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8 e part. 22 sub. 1 Resede, B.C.N.C. ai sub. 2-3

L'appartamento al piano primo catastalmente individuato al Foglio 51, part. 170 sub. 3 è composto da soggiorno, disimpegno centrale, cucina, due camere e due bagni. L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso al piano terreno in comune con l'unità immobiliare sub. 2, catastalmente individuato come sub. 1 (bene comune non censibile). L'immobile presenta alcune difformità edilizie da sanare oltre alla sua deruralizzazione.

L'appartamento al piano primo catastalmente individuato al Foglio 51, part. 170 sub. 8 è composto da grande cucina, due camere, disimpegno e bagno. L'accesso all'appartamento avviene da scala interna con accesso dal piano terreno e piccolo disimpegno ove è posta una porta secondaria di collegamento con l'unità immobiliare sub. 5 con ingresso autonomo. L'appartamento ad oggi non risulta abitabile senza un intervento di manutenzione straordinaria; inoltre per lo stesso dovrà essere presentata pratica edilizia di deruralizzazione.

Il locale ad uso magazzino catastalmente individuato al Foglio 51, part. 170 sub. 2 è composto da un ampio locale a forma di "L" rovesciata e predisposizione di locale w.c. Tutto l'ambiente si presenta al grezzo, ovvero con lavori edili da ultimare. L'accesso al locale avviene da ingresso comune con l'abitazione al piano primo (sub. 3). L'unità immobiliare presenta alcune difformità edilizie da sanare.

I locali ad uso di magazzino posti al piano terreno in origine locale ad uso agricolo sono catastalmente individuati al Foglio 51, part. 170 sub. 5 e composti da tre locali, oltre ripostiglio. Tutto l'ambiente si presenta con le caratteristiche originarie di natura agricola.

I locali ad uso di magazzino posti al piano terreno (porzione costruita successivamente in aderenza all'abitazione) in origine locale ad uso agricolo, catastalmente individuati al Foglio 51, part. 170 sub. 6 e sub. 7 sono composti da vari locali comunicanti ma inutilizzabili essendo pericolanti, con copertura crollata in parte ed in stato di abbandono. Detta porzione, realizzata in assenza di titolo edilizio dovrà essere in parte demolita.

L'ex annesso agricolo ristrutturato per fini abitativi è costituito da un piccolo corpo di fabbrica a disegno semplice, su un piano. La costruzione iniziale era destinata ad annesso agricolo,

successivamente è stata invece convertita ad abitazione. Catastalmente individuato al Foglio 51, part. 22 sub. 2, è composta da soggiorno centrale, cucina, tre camere, piccolo disimpegno due bagni e ripostiglio. Tale manufatto dovrà essere demolito in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio successivamente al 1 settembre 1967.

Il fabbricato detto “porcilaia” è costituito da un corpo di fabbrica a disegno semplice, catastalmente individuato al Foglio 51, part. 171, è composto n. 4 stallini con antistante castri.

Tale manufatto dovrà essere demolito in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio successivamente al 1 settembre 1967.

La rimessa catastalmente individuata al Foglio 51, part. 22 sub. 3 è composta da tre locali ad uso di rimessa attrezzi, oltre ad un ripostiglio in piccolo manufatto indipendente. Alle tre rimesse attrezzi si accede da resede esterno circostante, le due maggiori sono a sua volta anche collegate dal loro interno. Sul retro del fabbricato vi è un ampio piazzale pavimentato con una gettata in cemento. La realizzazione di questo annesso è da considerare conforme solo in parte, essendo presenti alcuni volumi difformi che dovranno essere demoliti.

Stato di occupazione: libero alla consegna, è stato emesso l’ordine di liberazione in data 01.08.2025 in corso di attuazione da parte del custode giudiziario.

Quanto sopra al **valore d’asta di euro 235.000,00** (*duecentotrentacinquemila,00*) con possibilità di formulare offerta minima di euro 177.000,00 (*centosettantasettemila,00*) con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 2.000,00 (*duemila,00*).

Il tutto come meglio indicato nella perizia di stima del Geom. Laura Pieroni del 30.01.2024 alla quale si fa espresso rinvio e che deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita con la precisazione che nella predetta perizia il lotto 1 è identificato come “lotto unico”.

LOTTO 2: *diritto di piena proprietà di magazzino facente parte dello stabilimento ex zuccherificio di Montepulciano Stazione sito in Montepulciano, frazione Montepulciano Stazione, via Ferrara n. 5, zona a destinazione mista produttivo- artigianale e residenziale, a cui si accede dalla Strada Provinciale n. 68 traversa della Lauretana. La disposizione interna è formata da due ampi locali collegati tra di loro da un’apertura centrale. Esternamente vi è un ampio resede privato.*

*Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al Foglio 64 Particella **428 subalterni graffati 1 e 2**, cat. C/2, classe 3, mq 788, RC 1.220,90.*

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio la costruzione dell’edificio risale intorno agli anni ’30. Le prime pratiche edilizie recuperate presso l’ufficio tecnico del Comune di Montepulciano risalgono all’anno 1984 in occasione della ristrutturazione del complesso immobiliare divenuto ormai un rudere. Nello specifico la porzione immobiliare è stata interessata dalla C.E. n. 56/1984 – p.e. 56/81. Sono emerse le seguenti difformità: non è stato realizzato il w.c. previsto con il sovrastante

ufficio. Per quanto sopra, potrà essere presentata relativa CILA per mancata realizzazione.

Stato di occupazione: il compendio risulta libero alla consegna essendo stato emesso l'ordine di liberazione in data 1.08.2025 in corso di attuazione da parte del custode giudiziario.

Quanto sopra al **valore d'asta di euro 133.000,00** (*centotrentatremila,00*) con possibilità di formulare offerta minima di euro 100.000,00 (*centomila,00*) con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (*mille,00*).

Il tutto come meglio indicato nella perizia integrativa di stima del Geom. Laura Pieroni del 25.02.2025 alla quale si fa espresso rinvio e che deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

LOTTO 3: *diritto di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso ufficio facente parte di complesso sito in Montepulciano, frazione Sant'Albino, via di Fontelellera n. 3, composto da quattro vani principali ad uso ufficio, di cui uno molto grande formato da due vani collegati tra di loro da una grande apertura chiusa da una porta in vetro, w.c., disimpegno centrale e doppio ingresso di cui uno esclusivo e uno dall'androne condominiale. Sono di pertinenza esclusiva dell'ufficio due centrali termiche di cui la più vecchia è posta al piano terreno confinante con l'unità immobiliare stessa e la più nuova posta al piano interrato. Quest'ultima seppur rappresentata nella planimetria catastale come esclusiva dell'ufficio sembra che sia a servizio anche dell'appartamento soprastante non oggetto di trasferimento. Il fabbricato è circondato da ampio resede. L'accesso all'immobile avviene da terreno non posto in vendita nella esecuzione in oggetto.*

*Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al Foglio 140 Particella **46 subalterno 16**, cat. A/10, classe 2, 6 vani, superficie totale 179 mq, RC 1.750,79*

Fanno parte del compendio i beni comuni non censibili sub. 9 resede, bene comune a tutti i subalterni e sub 10, atrio scala, bene comune ai sub. 6-14-16-18.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico si fa presente che non è stato individuato il titolo edilizio originario risalente all'anno 1977, ma sono stati rinvenuti solo quelli rilasciati a partire dall'anno 1982. La CTU ha rilevato che dal confronto di quanto rilevato tra la tavola allegata al Certificato di Abitabilità del 10/12/1992 e lo stato attuale risultano alcune modifiche degli spazi interni realizzate in assenza di titolo edilizio. In merito all'Abitabilità si ritiene che l'Attestazione sopra citata non possa essere considerata valida per la mancanza del relativo protocollo e della firma nella Dichiarazione del D.L.; inoltre i titoli edilizi successivi al 1992 sono relativi all'ampliamento del fabbricato e non alle modifiche interne riscontrate.

Stato di occupazione: il compendio risulta occupato in forza di contratto di locazione con scadenza al 04.03.2030 il cui canone di locazione è stato ritenuto inferiore al giusto prezzo di locazione ai

sensi e per gli effetti dell'art. 2923, comma 3 c.c. giusta valutazione della CTU Geom. Pieroni del 26.03.2025.

Quanto sopra al **valore d'asta di euro 108.000,00** (*centoottomila,00*) con possibilità di formulare offerta minima di euro 81.000,00 (*ottantunomila,00*) con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (*mille,00*).

Il tutto come meglio indicato nella perizia integrativa di stima del Geom. Laura Pieroni del 25.02.2025 alla quale si fa espresso rinvio e che deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Chiunque, ad eccezione del 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 o dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura speciale o, ancora, da avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c.

Modalità di presentazione dell'offerta in forma cartacea

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato posto in Siena (SI), via di Città n. 36 int. 5, e nelle mani dello stesso, previo appuntamento telefonico al numero 0577-287409 o cellulare 339-3534356, da confermare poi con scambio di pec/mail agli indirizzi indicati in epigrafe.

L'offerta andrà depositata (a pena di inammissibilità) entro le ore 12:00 del giorno prima di quello fissato per la vendita, ad eccezione dei giorni festivi.

All'esterno della busta dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, esclusivamente:

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente stesso);
- 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 andrà redatta su istanza cartacea munita di marca da bollo e dovrà indicare:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, 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 potestà 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 predetto legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (R.G.E. 17/2023) della procedura per la quale l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari e del lotto;
- 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 provvisoria;
- 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;
- 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.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote della percentuale delle quote da intestare a ciascuno di essi;

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 (*Trib. Siena R.G.E. 17/2023 lotto*) per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica.

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita e potrà essere formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando "*iscriviti alla vendita*", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo. Non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Bonifico e conto della procedura.

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

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 (in caso 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 potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (17/2023 R.G.E.) della procedura per la quale l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari e del lotto;
- 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 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, 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;
- 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.
- data, ora e numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;

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

All'offerta andranno allegati, 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;
- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito pst.giustizia.it;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sui seguenti conti della procedura:

Tribunale di Siena **RGE 17/2023 LOTTO 1** Iban: **IT06T 08673 142000 0000 0920834**

Tribunale di Siena **RGE 17/2023 LOTTO 2** -Iban: **IT47M 08673 142000 0000 0927449**

Tribunale di Siena **RGE 17/2023 LOTTO 3** - Iban: **IT51J 08673 142000 0000 0927452**

per l'importo della cauzione;

- 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 professionista delegato, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali e, di

seguito, procederà alla verifica delle offerte pervenute, sia in via telematica, sia in via cartacea 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 indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;

se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima indicato nell'avviso, 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 professionista 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.

Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi prima di formulare da remoto l'eventuale rilancio, in quanto il sistema richiede loro di inserire sia l'ammontare del rilancio, sia il PIN che gli sarà stato fornito e, inoltre, durante l'inserimento di tali dati, il tempo continua a correre.

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente 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 provvisoriamente 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 professionista delegato, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle 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 la cancelleria delle esecuzioni o presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale 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. 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 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 versamento 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 ed intestati alla procedura e consegnati al sottoscritto delegato, 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.

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 R.G.E. 17/2023 lotto...*".

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

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

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

Inoltre, ai sensi di quanto previsto dall'art. 587, co. 2 c.p.c., qualora il prezzo che si ricavasse dal nuovo esperimento di vendita, sommato alla cauzione già confiscata, risultasse inferiore a quello

della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Richiesta espressa di liberazione dell'immobile

Gli offerenti che intendessero conseguire il possesso dell'immobile aggiudicato loro a cura del custode giudiziario ed a spese dalla procedura dovranno avanzare specifica richiesta o nella domanda di partecipazione, o in sede di aggiudicazione al delegato che ne darà atto a verbale, oppure per iscritto allo stesso delegato, ai recapiti indicati nel presente avviso e non oltre la scadenza del termine per il saldo del prezzo, con espresso avviso che, in mancanza, la liberazione potrà avvenire a loro cura e spese, in forza dell'ingiunzione che il giudice avrà reso nel provvedimento ex art. 586 c.p.c.. In ogni caso, il custode non potrà immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile prima che il decreto di trasferimento sia stato registrato e trascritto nei registri immobiliari. Soltanto qualora l'immobile risultasse già libero da persone e l'aggiudicatario esentasse espressamente il custode giudiziario dalla liberazione da cose, l'aggiudicatario stesso potrà, per il tramite del sottoscritto delegato, avanzare istanza di immissione anticipata nella detenzione dell'immobile medesimo, in ogni caso non prima che abbia saldato il prezzo e che il giudice abbia provveduto sull'istanza de qua.

Condizioni generali di vendita ed avvertenze finali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.

La descrizione 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 l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il saldo del prezzo e degli oneri, 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, del presente avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati alla medesima, potrà venire rinvenuta sul PVP, nonché sul sito Internet www.arezcosienaastagiudiziaria.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 essere garantita.

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 da norme vigenti al tempo della visita.

Siena, 16 ottobre 2026

Il professionista delegato
Avv. Elisabetta Borgogni