Tribunale ordinario di Siena

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita

Nella procedura rubricata sub n. 139/2023 RGEI, il sottoscritto Dott. CAIATI Andrea, Notaio in Montepulciano, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, con studio in Montepulciano, Viale Piero Calamandrei n. 49, codice fiscale CTANDR75H10H501T, telefono 0578 758738 – 3391146291, posta elettronica acaiati@notariato.it, posta elettronica certificata "andrea.caiati@postacertificata.notariato.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza di delega del 23/05/2024;

avvisa

che il giorno 21 ottobre 2025 alle ore 12,00 presso l'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1 procederà alla

vendita senza incanto

con modalità sincrona mista, mediante delibazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti e/o collegati telematicamente, di n. 2 porzioni immobiliari costituenti LOTTO UNICO poste in Comune di Chianciano Terme (SI).

ELENCO E DESCRIZIONE

DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di **PIENA PROPRIETA'** su Edificio uso alberghiero ubicato a Chianciano Terme (SI) in Viale della Libertà n. 523 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al foglio 19, particella 1 sub. 4 graffata con il foglio 19 particella 10 sub. 5, categoria D/2 oltre ad abitazione al piano primo del medesimo stabile, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al foglio 19, particella 1 sub. 6, cat. A/2.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due e corrispondono alla seguente descrizione:

ALBERGO
L'albergo è situato a Chianciano Terme (SI), in Viale della Libertà n° 523 ed è distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al **foglio 19 Particella 1 sub. 4 e particella 10 sub. 5 tra loro graffate, zona censuaria 2, categoria D/2, Rendita Catastale Euro 78.844,49.**
L'ingresso dell'albergo dove è localizzata l'entrata principale, fronteggia Viale della Libertà, confina con area parzialmente coperta da pensilina graffata catastalmente con la particella 1 sub 4 e quindi ad uso esclusivo, il complesso edilizio si sviluppa su 5 piani fuori terra e un piano seminterrato e due interrati. Partendo dal basso abbiamo un piano secondo interrato

dove sono a vista parte delle strutture di fondazione dell'edificio. Al piano primo interrato vi sono poste le pompe di calore e le pompe anti incendio del sistema di prevenzione, i due vani interrati risultano parzialmente difformi da quanto autorizzato in quanto i fronti a valle risultano completamente aperti invece di essere tamponati come risulta dalle planimetrie catastali. Al primo piano interrato si sviluppano le autorimesse della struttura, la centrale termica, i serbatoi idrici che alimentano il sistema antincendio, una sala giochi, le cucine, le celle frigorifere, le dispense, la lavanderia, l'officina, un piccolo ufficio, bagni oltre accessori.
Al piano terra si trova l'ingresso dell'albergo da Viale della Libertà, qui si sviluppa una grande hall di ingresso a cui si accede per mezzo di una pensilina di protezione, di seguito troviamo, uffici gestionali, sala di accoglienza e conferenze, ampia area per la somministrazione di alimenti e bevande, bagni di servizio accessori terrazza retrostante.
Ai quattro piani superiori sono localizzate le camere ed in particolare, 18 camere al piano primo, 25 camere al piano secondo e terzo ed al quarto e ultimo 7 suite per complessivamente 75 camere oltre ad una sala *privè*, vani tecnici e lastrico solare. Tutte le camere sono dotate di bagno esclusivo ed in buona parte anche di terrazze di pertinenza.
Tutti i locali sono dotati di impianto di riscaldamento e raffreddamento. Complessivamente si ritiene che lo stato di manutenzione dell'intero complesso risulta buono e buoni sono anche i livelli di rifinitura dei locali.

ABITAZIONE:

L'abitazione è situata a Chianciano Terme (SI), in Viale della Libertà n. 523 ed è distinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al **foglio 19 particella 1 sub. 6, zona censuaria 2, categoria A/2, consistenza 12,5 vani, Rendita Catastale Euro 1.258,86.**
Si precisa che dalle dichiarazioni presenti nella pratica edilizia si deduce che l'appartamento risulta parte integrante del sistema alberghiero e che quindi rientra nel sistema turistico-ricettivo dello stesso.
L'abitazione ha un ingresso indipendente al piano terra dell'edificio e si collega al piano primo, dove si sviluppa, per mezzo di una scala di proprietà esclusiva, è composta da un ampio soggiorno con camino, angolo cottura e ampia terrazza ad uso esclusivo, disimpegno, quattro camere da letto dotate di servizi igienici esclusivi, cabina armadio, e antibagno, balconi sul lato sud.
Stato di occupazione:

- l'immobile ad uso albergo categoria D/2 è occupato in forza di contratto d'affitto di ramo di azienda opponibile alla procedura nei limiti del novennio e, così, fino al 22 marzo 2032.
Il canone di affitto è stato determinato per un importo complessivo di Euro 70.000,00 relativamente al primo anno, ed a crescere fino all'importo di Euro 90.000,00 a partire dal sesto anno;
- l'immobile ad uso abitazione, inizialmente occupato in forza di contratto di locazione, avente seconda scadenza al 31 dicembre 2027, non opponibile alla procedura per viltà del corrispettivo pattuito, risulta ad oggi libero da persone e cose, come da verbale di liberazione del custode giudiziario del 21 ottobre 2024.

Prezzo base asta Euro **1.958.000,00 (un milione novecentocinquantottomila virgola zero zero)** e con possibilità di formulare offerta minima di euro **1.469.000,00 (un milione quattrocentosessantanovemila virgola zero zero)** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero).

Quanto sopra costituisce un sintetico riepilogo della analitica individuazione e descrizione degli immobili risultante dalla relazione di stima redatta in data 20/04/2024 dal perito stimatore Architetto Fabio Fiorini nonché dalle relazioni integrative del 20/05/2024 e del 07/11/2024, alle quali si fa espresso rinvio e che devono intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita, anche in ordine alla conformità degli immobili.

REGIME FISCALE

Rilevato che a richiesta del Professionista Delegato, effettuata il 16 luglio 2024, la società proprietaria non ha trasmesso alcuna comunicazione circa l'intenzione di optare per l'applicazione dell'IVA alla cessione, l'operazione di trasferimento dell'immobile, qualora non ricorrano i presupposti di legge per l'assoggettamento naturale all'I.V.A., verrà considerata in regime naturale di esenzione IVA ex art. 10 DPR 633/72.

Il trasferimento dei beni di cui al presente avviso di vendita sarà pertanto assoggettato. ad imposta di registro, catastale ed ipotecaria, per cui all'importo definitivo di aggiudicazione si dovranno aggiungere le imposte di trasferimento nella misura applicabile.

Nello specifico si precisa che, sulla base della relazione redatta dal perito stimatore Architetto Fabio Fiorini e della documentazione a tal fine richiesta al medesimo:

- l'Albergo è stato interessato da opere di ristrutturazione ma sono decorsi più di cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori;

- l'immobile ad uso abitativo è stato interessato da opere di ristrutturazione a seguito di CILA prot. n. 6979 del 22 marzo 2019 con fine lavori presentato in data 27 novembre 2019 che, se anche rientranti tra gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non comporteranno l'assoggettamento ad I.V.A. naturale in quanto il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento che sarà effettuato decorsi più di cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori.

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 speciale o, ancora, da avvocato munito di procura speciale 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 Montepulciano, Viale Piero Calamandrei n. 49, previo appuntamento telefonico al numero 0578. 758738 oppure 339 1146291 da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica (o PEC) agli indirizzi in epigrafe.

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

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

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente)

- il nome del professionista delegato;

- la data della vendita.

Il sottoscritto delegato procederà all'identificazione del depositante – il quale dovrà essere munito di documento d'identità in corso di validità - ed annoterà, all'esterno della busta, la data e l'ora di ricezione.

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 …) 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;

– una fotocopia del o degli assegni allegati all'offerta 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 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 (di importo non inferiore al 10% della somma offerta) dovrà essere 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 conto corrente bancario n. 235598 aperto presso la Filiale Montepulciano Sede della Banca "TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA - CREDITO COOPERATIVO - S. C." intestato alla procedura esecutiva "TRIBUNALE DI SIENA, RGE 139/2023 LOTTO UNICO", IBAN: IT37N0885125604000000235598 BIC: ICRAITRRNN0.

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; 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 …) 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, da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote, della percentuale delle quote da intestare a ciascuno di essi;

- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (salva, in ogni caso, la facoltà di formulare successivamente esenzione);

- data, ora e numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;

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

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

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;

- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;

- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;

- 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;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

– se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;

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

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

– se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta.

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

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

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

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

– a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;

– a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;

– a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

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

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

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

– depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;

– formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta minima indicato nel presente avviso;

– accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

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

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

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

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

Assegnazione

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

In caso di assegnazione a favore di terzo (art. 590-bis c.p.c.) il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dichiarerà in cancelleria, oppure presso il professionista delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma sono a carico del creditore.

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

– la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

– la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;

– la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al prezzo base d'asta;

– la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.

Saldo del prezzo e degli oneri

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

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

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

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

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

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 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/.

Sul suddetto portale Internet gli interessati all'acquisto potranno rinvenire, occorrendone il caso, *tour* virtuali delle porzioni immobiliari realizzati a cura del custode.

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.

Montepulciano, lì 18 agosto 2025

Il professionista delegato Notaio Andrea Caiati