Tribunale ordinario di Siena

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub* n. 4/2024 R.G.N.E.I., il sottoscritto avv. Sara Gioia, con studio in Monteriggioni, via Val D'Aosta n. 21, codice fiscale GIOSRA77L42D086U, posta elettronica sara@studiolegalegioia.eu, posta elettronica certificata sara.gioia@avvocaticastrovillari.legalmail.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata in data 4.4.2025 e comunicatagli in pari data;

avvisa

che il giorno 13 gennaio 2026 alle ore 9:30, presso l'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, procederà alla

vendita senza incanto

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

Lotto unico: diritto di piena proprietà su compendio ubicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga, occupante una porzione del fabbricato denominato Podere Palazzo in Loc. Guistrigona, a 3,5 chilometri dal centro abitato del capoluogo e costituito da:

-Abitazione di tipo civile di tre vani completamente da ristrutturare al piano primo censito al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga Foglio 180, Particella n. 5, Sub. 13, categoria catastale A/4, Classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita €. 244,03, via di Guistrigona n. 1, piano 1;

- Magazzino in unico vano posto al di sotto dell'abitazione, al piano terreno dello stesso fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga Foglio 180, Particella n. 5, Sub. 12, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale 34 mq, rendita €. 33,57, via di Guistrigona n. 1, piano T ;

- Beni Comuni Non Censibili costituenti aree di resede esclusive alle 2 unità immobiliari precedenti censite al catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga Foglio 180,

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

Particella n. 5, Sub. 8 e Sub. 14.

L'unità immobiliare per Abitazione in realtà è costituita da quanto rimane, a seguito della sua parziale demolizione, dell'abitazione originaria essendo infatti formata solamente da tre vani di cui uno di passaggio destinato a soggiorno e due destinati a camere da letto. Ciò che rimane dell'abitazione infatti risulta privo di cucina e di servizio igienico che si trovavano nella porzione di fabbricato che è stato demolito ed i cui volumi sono stati venduti a soggetto terzo e non oggetto di procedura esecutiva.

Per effetto della avvenuta demolizione di parte della vecchia abitazione, la porzione rimanente, che risulta oggi pignorata e si sviluppa per superficie netta totale di circa 43mq ed è strutturata come detto unicamente da tre stanze: un soggiorno di 13,40mq e due camere una di 18,30mq ed una di 11,25mq, per una superficie lorda corrispondente pari a 61,25 mq., versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione; ad essa infatti, vista la demolizione della scala esterna e dei vani da cui si accedeva in origine a questa porzione di abitazione, si può salire unicamente per il tramite di scala a pioli. Al suo interno sono inoltre presenti evidenti segni di infiltrazioni di acqua provenienti in parte dalla copertura ed in parte dalle aperture di porte e finestre che, anche la dove sono presenti degli infissi, questi non sono idonei ad impedire l'ingresso delle acque piovane.

Sebbene al suo interno siano ancora presenti alcuni elementi del vecchio arredo, ed alcuni corpi illuminanti, la stessa risulta sprovvista di impianti funzionanti. L'impianto elettrico infatti, in parte sottotraccia, in parte con conduttori a vista risulta privo di protezioni e non a norma ed è comunque scollegato dalla rete di distribuzione. Non risulta inoltre installato un impianto di riscaldamento, gli ambienti venivano riscaldati con radiatori elettrici e con una stufa a legna presente nel soggiorno. Come detto l'unità immobiliare è priva di cucina e di servizio igienico; la tubazione dell'acqua corrente, così come quella degli scarichi sono rimasti isolati su di una parte esterna in corrispondenza di quella che era la posizione di cucina e bagno della vecchia abitazione.

L'unità immobiliare pignorata e sopra descritta risulta censita al Catasto Fabbricati di Castelnuovo Berardenga al Foglio 180 P.lla 5 sub 13, cat. A/4 Classe 3 Consistenza di 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, ubicato in Loc. Guistrigona n.1 P.1, si trova sul retro del piano primo del Podere Palazzo e si raggiunge dalla Strada Comunale del Chiantino per il tramite di una strada poderale ricadente su terreni di proprietà privata (C.T. Foglio 180 Part.lla 1, Part. 243, Part. 390 e Part. 170) ed attraversando poi la corte condominiale

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

prospiciente Podere Palazzo stesso (C.T. Foglio 180 Part.lla 238 ex Part.5).
Anche l'unità immobiliare pignorata e censita come Magazzino risulta essere quanto rimane di una precedente unità immobiliare più ampia e parzialmente demolita.
Il magazzino attualmente pignorato è censito al Comune di Castelnuovo Berardenga al Foglio 180 P.lla 5 sub 12, cat. C/2 Classe 3 Consistenza di 26mq, rendita 33,57 Euro, ubicato in Loc. Guistrigona n.1 P.T., sullo stesso lato di Podere Palazzo al piano terra della abitazione sopra descritta, ed è composto da un unico vano della superficie netta di 24,80mq e superficie lorda di 36,54 mq, con pavimento in cemento, pareti intonacati e soffitto con travetti in c.a. e laterizio a vista. Al locale si accede dalla corte di proprietà per mezzo di una porta ricavata nella parete costruita a tamponamento di quello che era l'arco in mattoni che divideva questo magazzino dalla porzione di fabbricato andato demolito.
Dal punto di vista edilizio e urbanistico i fabbricati sono stati edificati in epoca antecedente al 1/9/1967. Dalla raccolta delle foto aeree rintracciabili, il fabbricato risulta già presente al 1954 mentre dalla schedatura del patrimonio edilizio redatta a corredo del Quadro Conoscitivo per la redazione degli strumenti urbanistici attualmente in vigore, tutti i fabbricati risultano addirittura presenti alla data del 1825.
Urbanisticamente i beni oggetto della presente perizia sono stati rappresentati per la prima (ed unica volta) nelle pratiche edilizie comunali in occasione della richiesta di Permesso di Costruire n. 14/2017 del 24/08/2017 e successiva Variante del 30/01/2018, che come già citato in risposta ai precedenti quesiti, ne prevedeva la parziale demolizione.
In tale pratica edilizia, l'unica rintracciabile inerentemente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, gli immobili sono rappresentati sia allo stato originario, prima degli interventi di demolizione, sia allo stato di progetto, ossia a quello successivo alla demolizione.
Trattandosi di una pratica edilizia per il cui rilascio era propedeutica la verifica della conformità dei fabbricati allo stato originario, va da sé che ai sensi del comma 1-bis) dell'art. 9-bis quello rappresentato nel progetto come stato attuale corrispondesse allo stato legittimo prima degli interventi.
Alla data del 1° accesso ai beni staggiti, si è riscontrata una esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi come da noi rilevati e quanto rappresentato negli elaborati grafici rappresentanti lo stato trasformato a seguito degli interventi autorizzati con i suddetti Permessi a Costruire. Unica difformità rispetto a tali progetti ma soprattutto alle

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

prescrizioni espresse nel Permesso rilasciato è rappresentato dalla mancata demolizione di parte delle murature dei volumi di cui era prevista la completa demolizione. Sull'area di sedime su cui sorgevano dette costruzione sono infatti rimaste porzioni di alcune delle pareti che delimitavano la porcilaia (fabbricato collabente) ed il magazzino del piano terra (porzione del ex sub.9). Dette murature erano rappresentate sui progetti come pareti che si intendevano mantenere in piedi, ma su questo la commissione edilizia nella seduta del 21/03/2017 si era espressa

molto chiaramente in senso avverso; tale parere è ripotato integralmente come prescrizione nel Permesso di Costruire rilasciato ed era talmente chiaro ai titolari del Permesso di Costruire, da inserire nel già citato Contratto di Vendita dei Diritti Edificatori, all'art.6 punto b) la clausola sugli obblighi del venditore ad adempiere a tutte le opere di demolizione e di eventuali ripristino delle parti confinanti come previste in progetto, prevedendone al successivo punto d) l'intero costo a carico del venditore, e nei paragrafi a seguire, prevedere anche condizioni di garanzia risarcitoria nel caso di inadempienza del venditore. Tali opere di demolizione non sono state al contrario realizzate integralmente, contravvenendo alle prescrizioni del permesso di costruire, fatto che costituisce illecito edilizio tale da non poter configurare l'opera di demolizione conforme al titolo edilizio rilasciato.

Tale condizione potrà essere ricondotta alla piena legittimità mediante il completamento delle opere di demolizione dei relitti delle muratura lasciate in essere.

- Dagli atti al Comune di Castelnuovo Berardenga non risultano siano mai stati rilasciati dal comune Certificazioni di Agibilità relative ai beni come si trovavano in epoca precedente agli interventi di parziale demolizione, né se ne trovano depositate a firma di tecnico abilitato relativamente ai beni come risultanti a seguito delle avvenute parziali demolizioni per recupero delle volumetrie in altra collocazione.

A memoria dell'art. 149 della L.R. Toscana n. 65/2014, a seguito dei lavori di demolizione, che hanno quindi interessato parti strutturali dell'edificio, per le unità immobiliari residue, avrebbero dovuto essere depositate specifiche Attestazioni Asseverate di Agibilità, ma che non essendo garantite le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità cui al comma 2 dello stesso articolo, dette asseverazioni non potevano evidentemente essere prodotte.

I beni risultano quindi NON AGIBILI/ABITABILI.

Il compendio risulta occupato dal debitore esecutato.

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

Al valore d'asta di euro 44.000,00 e con possibilità di formulare offerta minima di euro 33.000 e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 1.000,00

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 10.3.2025 dall'architetto Claudio Cencetti, poi integrata in data 8.8.2025, alle quali si fa espresso rinvio e le quali devono intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto. L'offerta può venire formulata dalla persona fisica, dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura notarile o, ancora, da avvocato munito di procura notarile per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c..

Modalità di presentazione delle offerte cartacee Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in Monteriggioni, via Val D'Aosta n. 21, previo appuntamento a mezzo di posta elettronica (o PEC) agli indirizzi in epigrafe.

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

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

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente)
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

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

Nel caso in cui nella medesima esecuzione siano posti in vendita più lotti differenti tra di loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che s'intende acquistare.

Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da € 16,00 e dovrà indicare:

– cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

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 4/2024) 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

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

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 sul seguente conto corrente bancario, intestato alla

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

procedura: IT12P0867314200000000924512

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 4/2024) 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;

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (salva, in ogni caso, la facoltà di formulare successivamente esenzione);
- data, ora e numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;

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

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

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

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

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

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

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

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.

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

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.

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

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 4/2024"*.

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,

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

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.

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627

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, 30.9.2025

Il professionista delegato

Avv. Sara Gioia

Firmato Da: SARA GIOIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e95071a3cd71627