



Tribunale ordinario di Siena

Procedura esecutiva immobiliare n. 23/2024 R.G.E.

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Marta Dell'Unto

Professionista delegato: Avv. Francesco Ierardi

Custode Giudiziario: Istituto vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena

* * * * *

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Nella procedura rubricata *sub* n.23/2024, il sottoscritto Avv. Francesco Ierardi, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Siena, con studio in Siena, Piazza Bargagli Petrucci 18 (c.f. RRDFNC72R24I726J - tel. 0577.221215 - telefax 0577.111042, email: fierardi@yahoo.com - pec: francescoierardi@pec.ordineavvocatisiena.it) delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata in data 20.06.2025 e comunicatagli in data 23.06.2025;

avvisa

che **il giorno 20 Gennaio 2026**, ad **ore 11.30**, 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 suddivise in 3 LOTTI:

LOTTO 1: magazzino situato a piano terra di palazzo Griffoli Bandinelli nel centro storico di Siena, in via Pantaneto n.ro civico 78, unità immobiliare distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 134 particella 48 subalterno 4;

Descrizione: L'unità immobiliare pignorata è situata a piano terra di un palazzo storico a quattro piani con struttura in pietra e laterizio intonacata della prima metà del XVI secolo. E' situato nel centro storico della città di Siena, a circa duecento cinquanta metri a piedi da piazza del Campo, nei pressi delle Logge del Papa. Trattasi di un palazzo vincolato ai sensi della ex Legge 1089/1939 in quanto bene monumentale. L'unità immobiliare pignorata, catastalmente ed urbanisticamente destinata a magazzino, è costituita da un ambiente di circa mq 31,04 di superficie utile con soffitto voltato in muratura, pareti in muratura a faccia vista e pavimento in pietra e da un piccolo servizio igienico con una superficie utile di circa mq 4,94 con pareti

intonacate tinteggiate ed in parte rivestite in ceramica e pavimento in ceramica. Presenti due vani finestra con infisso in metallo e vetro che prospettano su corte interna del palazzo rinascimentale. Tali locali sono dotati di impianti elettrico, idrico, di scarico e di riscaldamento/raffrescamento con split e motore "esterno" alimentato elettricamente.

Esiste all'interno del locale un angolo cottura con lavandino che fa presupporre che tale unità immobiliare sia stata utilizzata come abitazione e non come magazzino come dichiarato negli atti autorizzativi comunali e nella planimetria catastale.

Lo stato di conservazione delle finiture – pavimenti, rivestimenti, tinteggiature – e degli infissi interni ed

esterni dei locali, sebbene versino in condizioni di abbandono, sembrerebbe buono.

Il CTU ha rilevato alcune difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia del 1997-1998 presente in Comune relativamente all'immobile pignorato e lo stato di fatto del medesimo, difformità consistenti nella realizzazione di un angolo cottura con lavandino che sottintende alla trasformazione della destinazione d'uso del locale da magazzino a civile abitazione. Tali manufatti con relative parti impiantistiche in modo particolare l'eventuale impianto a gas di cui non risulta dichiarazione di conformità alla regola d'arte andranno quindi rimossi con una spesa presumibile pari a circa € 5.000,00 compreso carico trasporto e scarico alle PP.DD. autorizzate del materiale di risulta. Si evidenzia inoltre la mancata corrispondenza tra la categoria catastale assegnata al bene pignorato 'C6' autorimessa e la destinazione di magazzino 'C2' presente negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali. Tale categoria catastale deve essere rettificata con conseguente aggiornamento del DOCFA con costo comprensivo di diritti e spese tecniche pari ad € 2.000,00.

La difformità edilizia riscontrata, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, si configura come opera realizzate in assenza di titolo autorizzativo edilizio la stessa può configurarsi come un illecito penale. Si evidenzia però che il time range per la realizzazione dell'opera abusiva, coincidente presumibilmente con gli inizi degli anni 2000, è tale da essere caduto in prescrizione.

Stato di occupazione del bene:

Il bene pignorato di cui al presente lotto è libero da persone, ma non da cose. E' presente infatti materiale vario appoggiato alle pareti e scatoloni sul pavimento.

LOTTO 2: negozio con lastrico solare e resede esclusivo situato a piano terra di via Oreste Lizzadri n° civico 63 area periferica della città di Siena in località San Miniato, unità immobiliare distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 14 particella 440 subalterno 71-74-68 graffati;

Descrizione: L'unità immobiliare pignorata è un negozio di più ampio fabbricato ubicato nella frazione di Siena denominata San Miniato, in un'area periferica a prevalente destinazione residenziale a circa 4,4 chilometri in direzione nord dalla casa comunale di Siena e a circa trecentocinquanta metri dal Polo scientifico di San Miniato dell'Università degli Studi di Siena.

All'immobile destinato a negozio si accede da un resede esclusivo scoperto, il subalterno 98 di altra proprietà. Il negozio è composto da un ingresso, un piccolo vano all'interno del quale è installata una caldaia murale alimentata a metano con produzione acqua calda potenzialità 24.000 Kcal, due servizi igienici di cui uno dotato di antibagno e da tre locali di cui uno, il più piccolo, non finestrato. La superficie calpestabile complessiva dei locali fin qui descritti è pari a circa mq 98,58. Completano la consistenza dell'immobile il lastrico solare soprastante il negozio con una superficie complessiva di circa 54,56 mq accessibili dal piano S1 attraverso una scala esterna situata nei

pressi del passaggio comune subalterno 84, il resede escluso di circa mq 22,80 ed un sottoscala di mq 2,85 riportato nella planimetria catastale.

L'immobile è provvisto degli impianti elettrico, idrico, di scarico e di riscaldamento con ventilconvettori in condizioni ordinarie. Presente un serbatoio di accumulo d'acqua in un servizio igienico.

Avvertenza sulla natura del diritto in vendita del Lotto 2:

Si precisa che, come dettagliatamente descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto, alla quale si fa integrale rinvio, il trasferimento relativo al Lotto 2 ha ad oggetto il solo **diritto di proprietà superficiaria** e non la piena proprietà. La proprietà dell'area su cui l'immobile è edificato appartiene al Comune di Siena.

La CTU non ha rilevato difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presenti in Comune relativamente all'immobile pignorato e lo stato di fatto del medesimo. Relativamente all'accatastamento del bene, la CTU ha riscontrato invece delle difformità (presumibilmente errori materiali) nell'elenco dei subalterni assegnati di cui all'elaborato planimetrico del 28/12/2021 dal quale risulta che la particella 440 subalterno 68 è il resede esclusivo della particella 440 subalterno 16 invece che un negozio. Si rende necessario effettuare quindi una rettifica dell'elaborato planimetrico ed il costo presumibile per spese tecniche e diritti ammonta ad € 500.

Stato di occupazione dei beni:

il presente lotto è libero da cose e persone

LOTTO 3: fabbricato costituito da abitazione di tipo civile ai piani terreno e seminterrato, da negozio e laboratorio al piano terreno e da resede scoperto comune alle tre unità immobiliari, sito ai margini del centro storico di Abbadia San Salvatore in corrispondenza a snodo nevralgico della viabilità locale e di stazione di rifornimento carburante in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6, unità immobiliari distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6.

Descrizione: Il compendio pignorato sito ai civici 4,5 e 6, sorge in un'area urbana ai margini del centro storico di Abbadia San Salvatore, in corrispondenza di un'importante snodo della viabilità locale, a distanza di circa trecento metri dalla casa comunale.

Trattasi di un fabbricato di un piano fuori terra in parte costituito da una abitazione di tipo civile di tipo economico con locali abitabili situati al piano terreno con una superficie utile complessiva pari a circa mq 50,15, abitazione dotata di terrazza con una superficie utile pari a mq 12,80 e locali accessori situati al piano seminterrato raggiungibili da scala esterna con una superficie utile complessiva pari a circa mq 50, un ufficio, utilizzato come negozio, con servizio igienico e deposito con una superficie utile complessiva pari a circa mq 25,70 ed un laboratorio con una superficie utile di circa mq 30, posti a piano terra. Completano la consistenza del compendio un resede scoperto comune ai tre subalterni di circa mq 215, pavimentato con asfalto, di fatto utilizzato come giardino pubblico con alberi, delimitazioni perimetrali con parapetti in metallo, illuminazione pubblica ed arredi pubblici.

L'abitazione distinta al numero civico 4 alla quale si accede dallo scoperto comune, è composta al piano terreno da un soggiorno con angolo cottura e terrazza, piccolo ripostiglio, due camere da letto, disimpegno e servizio igienico ed al piano seminterrato con accesso da scala esterna da due vani accessori adibiti a magazzini con altezza non abitabile e da un locale centrale termica dove è collocata una caldaia alimentata a gasolio ed un bollitore elettrico.

L'ufficio distinto al numero civico 5, adibito a negozio e funzionale all'adiacente stazione di servizio destinata al rifornimento di combustibile, è composto da un vano principale, un servizio igienico ed un locale utilizzato come magazzino. Tali locali sono provvisti dell'impianto elettrico e idrico-sanitario e versano in condizioni di conservazione e manutenzione discrete.

Il laboratorio distinto al numero civico 6 è composto da un unico vano, provvisto del solo impianto elettrico. Appare versare in condizioni di conservazione e di manutenzione discrete.

Le unità immobiliari distinte al subalterno 5 ed al subalterno 6 nonché parte dello scoperto comune a tutti i subalterni della particella 208, sono occupate da un soggetto terzo, giusto contratto d'affitto d'azienda

La CTU non ha rilevato la presenza di un atto autorizzativo relativo alla realizzazione della scala esterna che conduce ai locali semi-interrati situati al di sotto della terrazza e della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento destinata a civile abitazione. I locali accessori esistenti situati al piano seminterrato della porzione del fabbricato destinata a civile abitazione, presumibilmente sono stati realizzati quando fu realizzata questa porzione di fabbricato ed ampliati quando fu realizzata la terrazza. Sulla sanabilità di tali locali e della scala esterna che ad essi conduce non è facile esprimersi trattandosi di interventi realizzati presumibilmente alla fine degli anni sessanta, presumibilmente in difformità dai titoli edilizi rilasciati dal Comune, in una area attualmente sottoposta a vincolo paesaggistico, e per i quali deve essere valutata quindi la compatibilità paesaggistica e/o l'eventuale rimessa in pristino. In via cautelativa la CTU ha ritenuto congruo effettuare una decurtazione di € 15.000,00 sull'importo stimato del bene pignorato per le spese tecniche, le oblazioni per effettuare l'accertamento in sanatoria e la compatibilità paesaggistica e/o l'eventuale messa in pristino.

Poiché la difformità edilizia riscontrata sul compendio immobiliare pignorato in Comune di Abbadia San Salvatore, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, si configura come opera realizzate in assenza di titolo autorizzativo edilizio la stessa può configurarsi come un illecito penale. Si evidenzia però che il time range per la realizzazione dell'opera abusiva, coincidente presumibilmente con la fine degli anni sessanta del precedente secolo, è tale da essere caduto in prescrizione.

Si evidenzia inoltre la mancata corrispondenza tra la categoria catastale 'A10' ufficio assegnata al bene pignorato distinto alla particella 208 subalterno 5 e la destinazione di negozio (sala vendite) 'C1' riscontrata in sede di accesso e presente negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali. La categoria catastale del bene pignorato distinto alla particella 208 subalterno 5, deve essere rettificata ed anche il nominativo degli intestatari dell'unità immobiliare pignorata distinta alla particella 208 subalterno 3 con conseguente aggiornamento del DOCFA con costo comprensivo di diritti e spese tecniche pari a circa € 2.000,00.

Stato di occupazione dei beni:

L'abitazione è libera da persone, ma non da cose. Invece, sia l'ufficio, sia il negozio sono occupati da un terzo, giusto contratto d'affitto opponibile alla procedura fino alla prossima (ossia: la seconda) scadenza del 31 dicembre 2033.

Tutto quanto sopra, come meglio analiticamente descritto nella relazione peritale stilata dall'esperto stimatore, Arch.. Franca Salerno, redatta in data del 27.03.2025 e successiva

integrazione depositate nel fascicolo dell'esecuzione ed alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita ai seguenti prezzi:

- **Lotto 01** - VALORE BASE D'ASTA Euro 49.000,00 (quarantanovemila/00) con possibilità di formulare OFFERTA MINIMA di Euro 37.000,00 (trentasettemila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, di Euro 1.000,00 (mille/00);
- **Lotto 02** - VALORE BASE D'ASTA Euro 61.000,00 (sessantunomila/00) con possibilità di formulare OFFERTA MINIMA di Euro 46.000,00 (quarantaseimila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, di Euro 1.000,00 (mille/00).
- **Lotto 03** - VALORE BASE D'ASTA Euro 53.000,00 (cinquantatremila/00) con possibilità di formulare OFFERTA MINIMA di Euro 40.000,00 (quarantamila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, di Euro 1.000,00 (mille/00);

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..

Regime fiscale della vendita

Si rende noto che la società esecutata è un soggetto passivo ai fini IVA e non ha esercitato l'opzione IVA di cui all'art.10, co.1, n.8-ter del DPR 633/1972 (C.d. *Reverse Charge*).

La vendita verrà quindi eseguita in regime naturale di esenzione Iva.

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

Busta e deposito:

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in Siena, Piazza Bargagli Petrucci, n. 18, previo appuntamento telefonico al numero 0577.221215 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.

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

Contenuto dell'offerta ed allegati

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

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE 23/2024) 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 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 conto corrente bancario intestato alla procedura e al relativo lotto di interesse:

LOTTO 1: conto corrente Chianti Banca avente **IBAN: IT38 M086 7314 2000 0000 0925 962**, intestato a "*Tribunale di Siena RGE 23/2024 - Lotto 1*";

LOTTO 2: conto corrente Chianti Banca avente **IBAN: IT89 O086 7314 2000 0000 0925 964**, intestato a "*Tribunale di Siena RGE 23/2024 - Lotto 2*";

LOTTO 3: conto corrente Chianti Banca avente **IBAN: IT71 T086 7314 2000 0000 0925 969**, intestato a "*Tribunale di Siena RGE 23/2024 - Lotto 3*";

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 minorenni 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 23/2024) 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;
- 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.

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 23/2024*".

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, 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 detto portale internet gli interessati all'acquisto potranno rinvenire, occorrendone il caso, *tour virtuali* degli immobili, realizzati a cura del Custode Giudiziario.

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (PVP, collegandosi al 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, 30.09.2025

Il professionista delegato

Avv. Francesco Ierardi