



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva rubricata *sub* n. 48/2024 R.G.E. la sottoscritta Dott.ssa Giola Silvia, con studio in Chianciano Terme (Si), Viale della Libertà 390, numero di telefono 335-8378089 , indirizzo di posta elettronica s.giola@virgilio.it, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) silviagiola@pec.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Marta Dell'Unto, con ordinanza resa il 26 giugno 2025; Custode Giudiziario: Istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Arezzo - Siena, - I.G.ES. in persona del direttore pro tempore, con sede operativa in Monteriggioni - Siena – via del Pozzo n. 1 (telefono: 0577 318 111; fax: 0577 318 120; posta elettronica certificata: ivg.ar.si@giustiziaivg.it).

avvisa

che il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 10,30** presso la sala telematica IVG in Monteriggioni (SI), frazione San Martino, via del Pozzo n. 1, procederà alla

**vendita senza incanto, con modalità sincrona
mista**

delle seguenti porzioni immobiliari, come meglio descritte nella relazione di stima redatta il 27 maggio 2025 dall'esperto, Geometra Laura Pieroni:

Immobili nel Comune di Sinalunga Frazione Bettolle (Si)

Lotto 1: Terreno agricolo censito al Catasto terreni del Comune di Sinalunga al Foglio 82 - Particella 137 qualità Seminativo Arborato Classe 3 – consistenza 7.370,00 mq – R.D € 20,93 - R.A. € 17,13 - Foglio 82 - Particella 175 qualità Seminativo Arborato Classe 3 – consistenza 235,00 mq – R.D € 0,67 - R.A. € 0,55 sito in via Prato del Bindo, consistenza vani 5,50, superficie di mq. 155,00, rendita catastale di € 511,29;

Immobili nel Comune di Montepulciano, Acquaviva Località Il Santo (Si)

Lotto 2 : Terreno agricolo censito al Catasto dei terreni di Montepulciano Foglio 86 - Particella 89 qualità Seminativo Arborato Classe 2 – consistenza 5.100 mq – R.D € 31,16 - R.A. € 15,80;

Immobili nel Comune di Montepulciano Stazione (Si)

Lotto 3: porzione di fabbricato abitativo sito in via Lauretana n. 43 Località Serra, appartamento di civile abitazione con autorimessa, censito al catasto fabbricati del comune di Montepulciano al Foglio 49 - Particella 99 sub 10 -11 graffati - Categoria A/4 classe 2 – consistenza 7 vani - Rendita € 361,52 – Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 142 mq di cui scoperte 125 mq. - Foglio 49 - Particella 99 sub 12 Categoria C/6 classe 2 – consistenza 38 mq - Rendita € 43,18 – Zona Censuaria U - Dati di superficie: Totale: 48. Abitazione: l'ingresso al fabbricato avviene dal resede esclusivo che si sviluppa per lo più sul fronte ed in minima parte sui due lati liberi. La suddivisione interna, di tipo moderno e ben ripartita, è disposta con la zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo e risulta così composta: zona giorno, formata da ampio soggiorno, vano cucina, entrambi con caminetto, bagno e locale ad uso ripostiglio; zona notte, formata da n. 3 camere e n. 2 bagni di cui uno a servizio esclusivo della camera matrimoniale. Da una camera si accede alla soffitta formata da tre locali ed un w.c. di servizio. L'altezza di quest'ultima è variabile da un minimo di 1,10 mt fino ad un massimo di 1,85 mt., non risultando abitabile è utilizzata come locali ad uso ripostiglio e locale caldaia. Garage: è ubicato al piano seminterrato e si estende su metà dell'abitazione; è collegato internamente da una scala, si presenta pavimentato e tinteggiato ed è utilizzato con locale pluriuso. Dall'esterno vi si accede da una rampa carrabile.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico:

Lotto 1: Il compendio pignorato è composto da terreno agricolo sito in agro del comune di Sinalunga Frazione Bettolle. Le particelle 175 e 137 (ex porzione 136) derivano dal Frazionamento n. 7085 del 18/02/1985 in atti dal 15/06/1985 e dal Frazionamento n. 1170 del 14/02/2005 in atti dallo stesso giorno. Il terreno non è gravato da vincoli ambientali e territoriali specifici solo quelli derivanti dalla normativa urbanistica vigente. Dalle visure catastali ed ipotecarie non sono stati riscontrati gravami quali censo e livello, né di uso civico e il diritto di proprietà che il debitore ha sul bene non deriva dai suddetti titoli; tali vincoli sono stati esclusi anche nel titolo di compravendita originario.

Lotto 2: Il terreno non è gravato da vincoli ambientali e territoriali specifici solo quelli derivanti dalla normativa urbanistica vigente. Dalle visure catastali ed

ipotecarie non sono stati riscontrati gravami quali censo e livello, né di uso civico e il diritto di proprietà che il debitore ha sul bene non deriva dai suddetti titoli; tali vincoli sono stati esclusi anche nel titolo di compravendita originario.

Lotto 3: il compendio pignorato è sito nella frazione di Montepulciano Stazione, località “Serra” ed esattamente lungo la strada Lauretana Ovest, 43 che collega la detta frazione alla vicina Abbazia di Montepulciano ed è costituito da una porzione di fabbricato abitativo bifamiliare. La zona cui è inserito il fabbricato è agricola e la sua collocazione lungo strada lo rendono facilmente accessibile. La particella catastale individuata come sub 10 ha subito le mutazioni dei dati catastali: - Variazione dei sub. 5 – 6 per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione. La particella catastale individuata come sub 12 non ha subito mutazioni dei dati catastali in quanto accampionata in data 24/07/2003 per costruzione di garage interrato. Dal punto di vista edilizio e urbanistico non è stato rinvenuto il primo titolo edilizio ma i successivi seguenti: D.I.A N. 6995 del 16/03/2001 – D.I.A n. 12084 del 07/05/2001, D.I.A n. 14942 del 13/06/2007, D.I.A n. 317 del 30/08/2007, sono presenti difformità per l’eventuale sanatoria si fa riferimento alla Perizia.

Stato di occupazione degli immobili:

Lotto 1 e Lotto 2 sono a disposizione dei debitori esecutati.

Lotto 3 risulta abitato dagli esecutati e dai due figli di cui uno minore.

Quanto sopra ai seguenti valori d’asta:

Lotto 1: valore d’asta di euro **12.000,00**=(prezzo di stima), con possibilità di formulare offerta minima di euro **9.000,00**= (pari al 75% del valore d’asta) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro **1.000,00**= Importo della cauzione **non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Lotto 2: valore d’asta di euro **9.000,00**=(prezzo di stima), con possibilità di formulare offerta minima di euro **7.000,00**= (pari al 75% del valore d’asta) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro **1.000,00**= Importo della cauzione **non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Lotto 3: valore d’asta di euro **150.000,00**=(prezzo di stima), con possibilità di formulare offerta minima di euro **113.000,00**= (pari al 75% del valore d’asta) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro **1.000,00**= Importo della cauzione **non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 c.c.), è ammesso a formulare offerte di acquisto.

L’offerta può essere formulata dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura speciale o, ancora, da avvocato per persona da nominare, ai sensi dell’art. 579, co. 3 c.p.c.

Il sottoscritto professionista delegato determina le seguenti:

Modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea.

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Dott.ssa Giola Silvia, sito in Chianciano Terme (SI) Viale della Libertà 390, **previo appuntamento**, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi, nel qual caso le offerte dovranno essere depositate entro le 12:00 del giorno immediatamente precedente. All'esterno della busta dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, esclusivamente il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente stesso), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Il professionista Delegato provvederà all'identificazione del soggetto presentatore della busta e annoterà, all'esterno della medesima, 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 e relativi allegati.

L'offerta andrà redatta su istanza cartacea munita di marca da bollo e dovrà indicare:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;

- il numero di ruolo generale delle esecuzioni (R.G.E.) della procedura per la quale l'offerta è formulata;

- i dati identificativi delle porzioni immobiliari e del lotto;

- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;

- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'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;
- l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti;
- la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote della percentuale delle quote da intestare a ciascuno di essi;

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

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

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

visura ordinaria rilasciata dalla CCIAA di competenza 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 dell'offerta in via telematica.

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi, nel qual caso dovrà essere presentata entro le 12:30 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta potrà venire 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 Internet www.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.

Si avvisa che 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.

Si precisa che 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.

Si avvisa che, 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.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente l'esperimento) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell'accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all'accredito.

Contenuto dell'offerta e relativi allegati.

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet www.fallcoaste.it all'esito dell'iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati: cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;

il numero di ruolo generale delle esecuzioni (R.G.E.) della procedura per la quale l'offerta è formulata;

i dati identificativi delle porzioni immobiliari e del lotto;

l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;

l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;

l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

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

l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti;

la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;

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

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

copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;

copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto della procedura acceso c/o Banca Banca Centro - agenzia di Chianciano Terme – codice Iban:

Lotto 1: IT76M0707571831000000749933 Intestato Tribunale di Siena Proc. Esecutiva 48/2024 RGE Lotto 1

Lotto 2: IT53N0707571831000000749934 Intestato Tribunale di Siena Proc. Esecutiva 48/2024 RGE Lotto 2

Lotto 3: IT07P0707571831000000749936 Intestato di Siena Proc. Esecutiva 48/2024 RGE Lotto 3

per l'importo della cauzione relativa ad ogni singolo Lotto;

attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet 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 professionista delegato prima di ogni altro adempimento si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate, per il tramite dell'istituto di vendite giudiziarie, dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita il professionista delegato procederà alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederà così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute, sia in via telematica, sia in via cartacea ed all'annotazione di queste ultime sul sito, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

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

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicando ulteriore esperimento di vendita;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto professionista delegato procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

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

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi. Qualora, tuttavia, all'esito della gara l'offerta più alta risultasse inferiore all'ammontare del valore d'asta indicato nell'avviso e fosse stata depositata istanza di assegnazione efficace ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante.

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

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto professionista delegato, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

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 che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso delegato per il deposito in PCT.

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

Si avvisa, da ultimo, che 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.

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 professionista delegato nel termine di quindici giorni dall'esperimento di vendita) andrà effettuato mediante versamento della relativa somma sul conto corrente della procedura (quanto alla componente prezzo) e su quello ulteriore che gli verrà indicato (quanto alla componente oneri).

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

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

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal d.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale "*Tribunale di Siena, R.G.E. 48/2024, lotto n.*".

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.

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.

Condizioni generali di vendita ed avvertenze finali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.

La descrizione del bene è riferita al tempo della redazione della perizia di stima.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dall'estrarre, ove ritenuto opportuno, visure.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima.

La liberazione degli immobili da cose e persone verrà attuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, ricorrendone i presupposti e salvo che l'aggiudicatario espressamente non lo esenti (si fa presente che la consegna dell'immobile all'aggiudicatario non potrà avvenire prima che il decreto di trasferimento sia stato registrato e trascritto nei registri immobiliari). L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, il quale dovrà comunicare al sottoscritto professionista delegato di essere titolare dei requisiti per l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il saldo del prezzo e degli oneri, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità.

Pubblicità della vendita e visita degli immobili

Copia dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati alla medesima, potrà venire rinvenuta sul PVP, nonché sui siti Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>;

Gli interessati a visitare gli immobili dovranno farne richiesta per il tramite del PVP collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, con avviso che il custode giudiziario potrà assicurare la visita tempestiva soltanto qualora la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito dell'offerta.

Le richieste non pervenute per il tramite del PVP non potranno venire evase, tuttavia giusta quanto previsto nell'ordinanza di delega, il custode giudiziario è autorizzato in via transitoria a caricare sul PVP le richieste di visita che gli pervenissero, sempre fino a quindici giorni prima del

termine per il deposito dell'offerta, all'indirizzo di posta elettronica visite.ivg@gmail.com, oppure cliccando il tasto "*Prenota la visita*" presente all'interno di ciascuna scheda pubblicata all'indirizzo Internet: http://www.siena.astagiudiziaria.com/beni_immobili/index.html.

Siena, 16 settembre 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Silvia Giola