



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita

Nelle procedure riunite rubricate sub n. 75/2020+95/2020+23/2021+100/2022+102/2022+110/2023, la sottoscritta Avv. Elisa Cinali, con studio in Torrita di Siena, Via A. Meucci n. 29, codice fiscale CNLLSE81D66C662V, telefono 0577684150, posta elettronica cinely@libero.it, posta elettronica certificata elisa.cinali@pecavvocatimontepulciano.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata in data 2/12/2022 e comunicatale in pari data

avvisa

che il giorno **28 gennaio 2025 ad ore 12,00**, presso l'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, procederà alla

vendita senza incanto

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

LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà su compendio immobiliare rurale posto in Monteriggioni, Via Uopini costituito da un edificio a fini agrituristici/ricettivi, una cantina vinicola, una piscina, un acquedotto privato (composto da pozzo artesiano e bacino di raccolta) e vari terreni, consistenti nelle colture di seminativo, vigneto, bosco, uliveto e in piccolissima parte pascolo, della superficie complessiva di 275.352,00 mq (27 Ha, 53 Are e 52 Ca). Oltre a due appezzamenti di terreno posti nel Comune di Siena (SI), in località Cerchiaia, destinati a seminativo per un totale di 23.430 mq (2 Ha – 34 Are – 30 Ca).

Il tutto censito come segue:

- Catasto Terreni del Comune di Siena: Foglio 115, p.lla 23 (seminativo di classe 4,



superficie 16.680 mq, redditi: dominicale € 21,54 - agrario € 25,84) e p.lla 24 (seminativo di classe 3, superficie: 6.750 mq, redditi: dominicale e agrario € 15,69);

- Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni: Foglio 82, p.lle graffate 12 sub. 8 e 12 sub. 9 (Categoria D/10, Rendita € 3.888,00) e p.lla 93 (Categoria D/10, Rendita: € 1.022,58);

- Catasto Terreni del Comune di Monteriggioni:

a) Foglio 82, p.lla 7 (bosco alto, superficie: 103 mq, redditi: dominicale € 0,07 - agrario € 0,01); p.lla 8 (bosco alto, superficie: 170 mq, redditi: dominicale € 0,12 - agrario € 0,02); p.lla 15 (pasc. cespug., superficie: 630 mq, redditi: dominicale € 0,20 - agrario € 0,10); p.lla 20 (vigneto, superficie: 11.890 mq, redditi: dominicale € 79,83 - agrario € 64,48); p.lla 22 (bosco misto di classe 1, superficie: 41.580 mq, redditi: dominicale € 64,42 - agrario € 12,88); p.lla 23 (seminativo di classe 4, superficie: 7.240 mq, redditi: dominicale € 9,35 - agrario € 11,22); p.lla 24 (vigneto-seminativo, superficie: 27.960 mq, redditi: dominicale € 73,33 - agrario € 67,07); p.lla 25 (vigneto-uliveto, superficie: 21.350 mq, redditi: dominicale € 90,59 - agrario € 80,61); p.lla 26 (seminativo di classe 4, superficie: 1.320 mq, redditi: dominicale € 1,70 - agrario € 2,05); p.lla 27 (bosco misto di classe 2, superficie: 850 mq, redditi: dominicale € 1,10 - agrario € 0,13); p.lla 29 (seminativo di classe 4, superficie: 31.060 mq, redditi: dominicale € 40,10 - agrario € 48,12); p.lla 30 (bosco misto di classe 1, superficie: 10.760 mq, redditi: dominicale € 16,67 - agrario € 3,33); p.lla 31 (seminativo di classe 4, superficie: 20.100 mq, redditi: dominicale € 25,95 - agrario € 31,14); p.lla 57 (seminativo di classe 4, superficie: 8.870 mq, redditi: dominicale € 11,45 - agrario € 13,74); p.lla 58 (seminativo di classe 4, superficie: 5.050 mq, redditi: dominicale € 6,52 - agrario € 7,82); p.lla 90 (vigneto-seminativo, superficie: 6.540 mq, redditi: dominicale € 33,42 - agrario € 28,25); p.lla 91 (seminativo di classe 3, superficie: 620 mq, redditi: dominicale e agrario € 1,60); p.lla 93 (ente urbano, superficie: 3.414 mq); p.lla 110 (vigneto, superficie: 38 mq, redditi: dominicale € 0,26 - agrario € 0,21); p.lla 114 (vigneto, superficie: 36.510 mq, redditi: dominicale € 245,13 - agrario € 197,99); p.lla 115 (vigneto, superficie: 20.010 mq, redditi: dominicale euro 134,35 - agrario euro 108,51); p.lla 121 (seminativo di classe 3, superficie: 5.372 mq, redditi: dominicale e agrario € 13,87); p.lla 123 (vigneto - semin arbor, superficie: 9.092 mq, redditi: dominicale € 56,25 - agrario € 45,64); p.lla 126 (semin arbor di classe 3,



superficie: 1 mq, redditi: dominicale e agrario € 0,01); p.lla 164 (seminativo di classe 3, superficie: 7.755 mq, redditi: dominicale e agrario € 20,03);

b) Foglio 56, particella 276 (seminativo di classe 2, superficie 400 mq, redditi: dominicale € 1,76 - agrario € 1,34);

c) Foglio 85, particella 205 (uliveto-vigneto di classe 2, superficie: 81 mq, redditi: dominicale € 0,29 - agrario € 0,25)

Il complesso immobiliare è così composto:

- casolare edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 costituito da 7 piccoli appartamenti di cui 5 ubicati al piano terra (di cui due formati solo da camera e bagno) e altri 2 al piano primo composti da camera, cucina/soggiorno e servizio igienico. Il tutto per una superficie calpestabile (netta) di 235 mq. E' presente permesso di abitabilità n. 36, protocollo n. 11165 dell'8/08/2000. L'immobile è altresì dotato di Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 19/06/2034 e risulta in classe energetica "G".

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, sussistono difformità, alcune delle quali non sanabili, come meglio descritte e specificate nella perizia di stima. Sussistono altresì difformità catastali.

- piccolo annesso rurale costruito in adiacenza ad altro fabbricato, edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e composto da 2 mini alloggi al piano terra costituiti da camera e servizio igienico, per una superficie netta di entrambi pari a 34 mq. E' presente permesso di abitabilità n. 174 del 17/02/2003.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico sussistono difformità sanabili, come meglio descritte e specificate nella perizia di stima. La sanatoria comporterà tuttavia la perdita di abitabilità dell'alloggio 1 (che muterà in magazzino). Sussistono altresì difformità catastali.

- piscina interrata in muratura edificata nell'anno 2001.

La vasca ha una profondità costante di 1,45 ml. e le sue dimensioni sono di 14,00 ml. x 7,00 ml. per una superficie totale di 98,00 mq. Dal punto di vista edilizio e urbanistico, la suddetta piscina risulta conforme al titolo edilizio autorizzativo rilasciato

- cantina costruita originariamente nel 1996 a servizio dell'azienda agricola. L'immobile si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo (soppalco). Al piano terra si trova la



cantina vera e propria composta da una stanza ingresso, un locale ufficio, una zona centrale destinata a magazzino, un servizio igienico con anti-bagno ed un ampio locale a cantina, il tutto per una superficie calpestabile (netta) di 232 mq. Al piano primo, accessibile tramite una scala interna, si sviluppa un soppalco dove si colloca uno studio nel sottotetto di 45 mq calpestabili. E' presente il certificato di agibilità/abitabilità n. 463, protocollo n. 16209 del 06/11/1999.

Come meglio precisato nella perizia di stima, il fabbricato non è conforme urbanisticamente, vista la presenza di difformità sanabili ed altri abusi edilizi non attualmente sanabili. Sussistono altresì difformità catastali.

- annesso coperto in legno, della superficie di circa 72,50 mq, edificato presumibilmente nell'anno 2002 e costituito da sala e piccolo locale cucina chiuso sul perimetro da pannellature di vetro. Dal punto di vista edilizio e urbanistico, il fabbricato risulta realizzato completamente in difformità al titolo edilizio autorizzativo rilasciato e dovrà pertanto essere demolito poiché non sanabile.

Sulla particella 276 del foglio 56, insiste un pozzo artesiano (sorgente) mentre sulla particella 205 del foglio 85 è collocato un bacino di raccolta. Sono ivi presenti due modeste strutture in muratura, delle quali l'esperto stimatore non ha rilevato alcunché in riferimento alla loro regolarità urbanistica, che dovranno essere censite al Catasto Fabbricati.

Il complesso immobiliare posto in Monteriggioni ricade in Vincolo Paesaggistico come "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (D.Lgs. 42/2004 art. 136 aggiornamento DCR 46/2019) ed è gravato dalle seguenti formalità che non saranno oggetto di cancellazione: servitù di condotta di fognatura nera a servizio di altro immobile non oggetto di esecuzione; atti unilaterali d'obbligo edilizio del 09/09/1993 e del 01/06/2001, entrambi a favore del Comune di Monteriggioni; convenzioni edilizie del 14/10/1999 e del 02/04/2002 a favore del Comune di Monteriggioni; due servitù di elettrodotto costituite rispettivamente con atto del 3/08/1999 e atto del 29/09/2008.

I terreni ubicati in Comune di Siena sono gravati da servitù di condotta di fognatura nera costituita con atto del 31/08/2009 a favore del Comune di Siena. Si precisa che detta



formalità non sarà oggetto di cancellazione.

Stato di occupazione:

- il complesso immobiliare posto in Monteriggioni è occupato in assenza di titoli opponibili alla procedura esecutiva

- i due terreni posti nel Comune di Siena sono occupati in forza di contratto di fondo rustico opponibile alla procedura fino al 31 agosto 2025

Il tutto al valore d'asta di **euro 1.049.000,00** (unmilionequarantanovemila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 787.000,00** (settecentoottantasettemila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 10.000,00.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 3/07/2024 dal Perito Edile Michele Catoni, e nella successiva perizia integrativa dell'8/07/2024, alle quali si fa espresso rinvio e le quali devono intendersi parti integranti del presente avviso di vendita.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su appartamento ubicato in Monteriggioni, loc. Belverde, Via Sicilia, piano T e 1°, composto da grande soggiorno pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, due servizi igienici, disimpegno e studio. Oltre cantina al piano seminterrato di mq 6, un grande lastrico solare di circa mq 75 ed un box auto posto in altro stabile limitrofo. Il tutto censito al catasto fabbricati del comune di Monteriggioni al Foglio 90, p.lla 218, sub. 2 (categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 131 mq, rendita catastale € 867,65) e sub. 22 (categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 57,84).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in forza di Permesso a Costruire n. 161 del 13/12/1962, protocollo n. 7341 e successiva variante edilizia del 22/05/1968. Sussiste autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Monteriggioni in data 29/04/1971.

Gli immobili oggetto di vendita sono stati interessati da S.C.I.A. n. 167/Bis del 11/05/2012, protocollo n. 5511 (manutenzione della terrazza) e D.I.A. n. 657 del 04/04/1998, protocollo n. 4783 (modifiche interne). Rispetto ai suddetti titoli autorizzativi, l'appartamento risulta conforme dal punto di vista catastale. Sussistono invece difformità urbanistiche sanabili,



come meglio precisate nella perizia di stima. Il garage presenta difformità sia catastali che urbanistiche. I costi relativi alla sanatoria sono stati detratti dal valore di stima degli immobili.

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 18/06/2034 e risulta in classe energetica F.

Gli immobili ricadono in Vincolo Paesaggistico come "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (D.Lgs. 42/2004 art. 136 aggiornamento DCR 46/2019) e in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico RD 3267/1923.

Sussistono oneri condominiali insoluti, già detratti dal valore di stima degli immobili.

Gravano sugli immobili domanda giudiziale e atto di costituzione di fondo patrimoniale non opponibili alla procedura esecutiva. Le suddette formalità non saranno oggetto di cancellazione.

Stato di occupazione: i beni sono occupati dal debitore esecutato.

Al valore d'asta di **€ 237.000,00** (duecentotrentasettemila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di **€ 178.000,00** (centosettantottomila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 2.000,00.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 3.07.2024 dal Perito Edile Michele Catoni, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

LOTTO 3

Diritto di piena proprietà su abitazione ubicata in Monteriggioni, loc. Belverde, Via Sicilia, piano 4°, composta da zona ingresso, doppio soggiorno sala da pranzo, cucina abitabile, tre camere da letto, due servizi igienici e disimpegno. Oltre ripostiglio posto nel sottotetto di 8,30 mq e un box auto posto in altro stabile limitrofo. Il tutto censito al catasto dei fabbricati del comune di Monteriggioni al Foglio 90, p.lla 218, sub. 8 (categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 148 mq, rendita catastale € 991,60) e sub. 17 (categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 57,84).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di



vendita è stato edificato in forza di Permesso a Costruire n. 161 del 13/12/1962, protocollo n. 7341 e successiva variante edilizia del 22/05/1968. Sussiste autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Monteriggioni in data 29/04/1971.

Gli immobili oggetto di vendita sono stati interessati da Pratica Edilizia asseverata n. 547 del 26 Giugno 1993, protocollo n. 8686 (demolizione tramezzo). Rispetto ai suddetti titoli autorizzativi, sia l'appartamento che il garage presentano difformità catastali e urbanistiche sanabili, come meglio indicate nella perizia di stima. L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 18/06/2034 e risulta in classe energetica G.

Gli immobili ricadono in Vincolo Paesaggistico come "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (D.Lgs. 42/2004 art. 136 aggiornamento DCR 46/2019) e in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico RD 3267/1923.

Gravano sugli immobili domanda giudiziale e atto di costituzione di fondo patrimoniale non opponibili alla procedura esecutiva. Le suddette formalità non saranno oggetto di cancellazione.

Stato di occupazione: i beni sono occupati dal debitore esecutato.

Al valore d'asta di **€ 288.000,00** (duecentoottantottomila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di **€ 216.000,00** (duecentosedicimila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 2.000,00.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 3/07/2024 dal Perito Edile Michele Catoni, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve 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 Torrita di Siena, Via A. Meucci n. 29, previo appuntamento telefonico al numero 0577684150, 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 75/2020+95/2020+23/2021+100/2022+102/2022+110/2023) 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 sui seguenti conti correnti bancari, intestati alla



procedura:

LOTTO 1: IBAN IT85E0867314200000000918914

LOTTO 2: IBAN IT29J0867314200000000918924

LOTTO 3: IBAN IT80L0867314200000000918926

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 75/2020+95/2020+23/2021+100/2022+102/2022+110/2023) 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 75/2020+95/2020+23/2021+100/2022+102/2022+110/2023*".

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 dei beni 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/>.

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.

Siena, lì 28/10/2024

Il professionista delegato

Avv. Elisa Cinali

