



**Tribunale ordinario di Siena**  
**Ufficio delle esecuzioni immobiliari**  
**Avviso di vendita**

Nella procedura rubricata *sub* n. 243/2019, il sottoscritto Avv. Simona Fulceri, con studio in Siena, Via del Capitano 4, codice fiscale FLCSMN77L41M126J, telefono 0577 41861, posta elettronica [avvsimonafulceri@gmail.com](mailto:avvsimonafulceri@gmail.com), posta elettronica certificata [simonafulceri@pec.ordineavvocatisiena.it](mailto:simonafulceri@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 03.10.2024 e comunicatale in pari data;

avvisa

che il giorno **13 Maggio 2025**, ad ore 14,30, presso l'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, procederà alla

vendita senza incanto

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

**Lotto UNICO**: diritto di piena proprietà su immobile con destinazione residenziale e autorimessa, ubicati nel Comune di Monteriggioni (Siena), via Carpella n.74, loc. Uopini, censiti al catasto dei fabbricati del predetto comune al Foglio 88, particella 4:

- sub. 21, Abitazione in villino, cat. A/7, classe 2, Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 1520,97, piano T-1-2; Dati di superficie 236 mq. Totale escluse aree scoperte 233 mq;
- sub. 23, Autorimessa, cat. C/6, classe 4, Consistenza 152 mq, Rendita Euro 455,31 , piano S1.

L'abitazione si articola su due livelli mentre un terzo piano è destinato a soffitte: al piano terra un ingresso con loggia conduce ad un ampio soggiorno sul quale si affaccia lo studio e la cucina; questa è collegata tramite un ripostiglio ad un bagno; in prossimità dell'ingresso una importante scala in c.a. rivestita in travertino conduce al piano primo adibito a zona notte. Un'ampia zona disimpegna la camera matrimoniale con bagno privato e un'altra cameretta, bagno e ripostiglio. Sempre da questo ambiente una scala di ridotte dimensioni a rampa unica ( in c.a. rivestita sempre in travertino) conduce al piano soffitte lascia-



to prevalentemente aperto tranne le parti più basse tramezzate. L'abitazione ha tre affacci, aperti sul resede comune e giardino. Dal resede, attraverso una scaletta per il passaggio pedonale si accede al garage. Questo ha un accesso carrabile indipendente da via Carpella snc. L'autorimessa si articola su un piano interrato.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, la perizia evidenzia che il fabbricato nella sua interezza è di remota costruzione anche se è stato oggetto di ristrutturazione.

Sull'immobile principale ad uso abitativo risulta Concessione Edilizia per ristrutturazione edilizia e rifacimento del tetto: C.E. n.1949 del 01.09.1993 seguita da una variante in corso d'opera n. 2223 (prot. 2737B/94) del 08.04.1995. Per quanto riguarda il garage risulta Concessione Edilizia per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un magazzino in civile abitazione (non oggetto di pignoramento), realizzazione di una piscina e un garage interrato ai sensi della L.122/89 (quest'ultimo oggetto di pignoramento): C.E. n.67 del 01.07.2000 e Proroga del 01.08.2003, Concessione in Sanatoria n.305/2002 (Fine Lavori parziale del 30.06.2005) e Permesso di Costruire n.16 del 17.02.2006 per opere di completamento (Fine Lavori del 20.01.2010).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo e i progetti autorizzati risultano alcune difformità interne sia per il sub 21 (uso residenziale), che per il sub 23 (uso garage).

Per quanto riguarda l'immobile ad uso residenziale le difformità sono le seguenti:

a) Difformità sulla realizzazione scala e camino:

Tale difformità riguarda l'eliminazione del gradino a ventaglio nella scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo. Risulta SANABILE.

Il camino rappresentato nell'ultima pratica edilizia è di forma più ampia. Attualmente è d'angolo. SANABILE.

b) Difformità sul solaio (vuoto scala) Piano Primo:

Tale difformità riguarda il vuoto sul solaio per la realizzazione della scala di collegamento. Essendo il solaio in voltine di laterizio e profilati di acciaio probabilmente si è rispettato il passo delle stesse. SANABILE.

c) Difformità sulle altezze degli ambienti:

Tale difformità riguarda le altezze del piano primo in corrispondenza dei locali abitabili che secondo gli standard igienico sanitari devono rispettare l'altezza  $\geq$  m 2.70. Mentre l'altezza del disimpegno, bagno e ripostiglio può essere  $<$  di m 2.70 e ridursi fino a m 2.40, quella delle due camere deve rispettare la norma di m 2.70. Attualmente le camere misurano m 2.65/2.66  $<$  m2.70.



Sicuramente i nuovi solai (in parte revisionati e rifatti) hanno compromesso l'altezza dei due locali. Gli elaborati non mostrano in sezione tali modifiche mentre la relazione della Concessione originaria parla di revisione e rifacimento dei solai per uniformare i dislivelli degli ambienti.

L'ART. 10 D.L. 76/2020 - L. 120/2020 "SEMPLIFICAZIONI" non risulta applicabile secondo il CTU, mentre il DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024, n. 69 all'Art.1 prevede "Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" in particolare

*[f) all'articolo 34-bis:*

*1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:*

*«1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

*a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*

*b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*

*c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*

Ai sensi di tale decreto legge la difformità è SANABILE.

Un'altra difformità riguarda il bagno adiacente alla camera matrimoniale che, previsto in Concessione di altezza di m.2,40, è attualmente con altezza variabile di copertura > di m 2.40. SANABILE.

d) Difformità sullo spessore della muratura interna cucina, spallette finestre lato sud-est, pilastro tettoia, scalino tra ingresso e cucina (errore di rappresentazione).

Le difformità suddette sono errori di rappresentazione come la muratura in cucina. L'immobile è presente nel Catasto leopoldino e quindi è coerente e plausibile che la muratura fosse spessa così come le altre pareti. Gli altri errori riguardano una difformità riscontrata tra elaborati della stessa pratica edilizia e quindi non uniformità tra piante e sezioni oppure tra stato di progetto e sovrapposto. La difformità risulta SANABILE.

e) Difformità al Piano soffitte per altezze e predisposizione bagno:

Le altezze rilevate in gronda non corrispondono a quelle dichiarate nel catastale; nelle sezioni dell'ultima pratica edilizia non figurano altezze. Poiché si tratta di misure < di m1.80 tale difformità è SANABILE.



In un locale delle soffitte è presente la predisposizione di un bagno. Tale difformità NON E' SANABILE.

Per quanto riguarda i punti da "a" ad "e", SANABILI sul fabbricato principale, occorre presentare una SCIA in Sanatoria e un successivo accatastamento.

Per quanto riguarda il punto "e", NON SANABILE sul fabbricato principale, occorre ripristinare lo stato dei luoghi eliminando le predisposizioni del bagno nel locale soffitta.

Per quanto riguarda l'immobile ad uso garage le difformità sono le seguenti:

f) Difformità planimetrica locale tecnico passaggio garage/abitazione:

Dai rilevamenti allo stato attuale del locale tecnico adibito a passaggio garage/abitazione risulta che sia di dimensioni diverse dal progetto concessionato; il percorso doveva essere collegato all'abitazione, attraverso una scala di collegamento ad oggi non realizzata così come la pavimentazione. Il locale è ancora al grezzo. SANABILE.

g) Difformità sulle altezze degli ambienti:

Dai rilevamenti allo stato attuale gli ambienti del garage hanno altezze lievemente difformi dal progetto concessionato. Soltanto il percorso di cui sopra presenta un'altezza difforme di circa 10 cm ma come detto il locale è ancora al grezzo per cui con il massetto e la pavimentazione si arriva alla quota di progetto. SANABILE.

h) Assenza di deposito del progetto strutturale al Genio Civile del garage:

In data 16.06.2023 è stata inviata una richiesta di accesso agli atti al Settore Sismica Sede di Siena per progetti autorizzati o depositati ai sensi delle L. 1086/71, L. 64/74, D.P.R. 380/01 e delle relative Leggi regionali (L. 241/90, L.R. 40/09). Non risulta nessun deposito del progetto strutturale relativo al garage. La situazione non è detto che sia sanabile.

Per quanto riguarda i punti da "f" ad "h", se SANABILI sul garage, occorre presentare un PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ai sensi dell'Art.209 l.r. 65/2014 per il Comune e un ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA per gli interventi realizzati nelle zone sismiche ai sensi dell'Art.182 l.r. 65/2014 per la Regione Toscana settore Sismica/Comune; per entrambi gli enti occorre verificare la doppia conformità, e se per il Comune è più semplice in quanto occorre verificare se l'immobile sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti e al momento della realizzazione, per la Regione Toscana non si può stabilire a priori perché occorre fare una serie di calcoli e verifiche strutturali e stabilire eventualmente i costi dell'adeguamento.

L'arch. Baiocchi evidenzia che in questa fase nessuno è in grado di dire se l'edificio così come si trova può superare la doppia conformità.



**L'esperto stimatore ha evidenziato altresì la seguente problematica.**

Sussiste un Atto unilaterale d'obbligo stipulato tra il Comune di Monteriggioni e i soggetti esecutati che obbliga a destinare il garage interrato a servizio dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e obbliga altresì gli attuali proprietari a far assumere analogo vincolo agli eventuali acquirenti della suddetta unità immobiliare, che non potranno perciò a loro volta mutare la destinazione d'uso del predetto garage, né alienarlo separatamente dalle unità medesime, delle quali costituisce pertinenza a tutti gli effetti previsti dall'Art.817 del Codice Civile.

Premesso che:

- il garage è censito al NCEU di detto Comune al Foglio 88 part. 4 sub.23 cat. C/6 piano S1;
- dall'accesso agli atti eseguito dall'esperto al Comune di Monteriggioni, avvenuto in data 24.05.2023, risulta che il suddetto garage, realizzato ai sensi della L.122/89, ha una superficie pari a MQ 100,00, corrispondente sia al volume del fabbricato abitativo pignorato che al volume di altro fabbricato non pignorato (la cosiddetta "dependance" di cui fu chiesto il cambio di destinazione d'uso contestualmente alla realizzazione del garage);
- dal sopralluogo effettuato ai locali del garage, si evince la presenza, all'interno del garage e collegato allo stesso, di due vani, uno contenente gli impianti relativi alla piscina e vasca di compensazione e locale di deposito e uno adibito a locale tecnico per deposito acqua e autoclavi relativi alla distribuzione idrica dell'intera proprietà e quindi anche dell'immobile non oggetto di pignoramento (la cosiddetta "dependance");
- la piscina, di proprietà degli esecutati è censita al NCEU al FGL 88 Part.4 sub 22 e risulta all'interno di un "Bene Comune non censibile", come l'intero resede.

Tutto ciò premesso, e in seguito all'incontro avvenuto tra l'esperto e l'ufficio tecnico del Comune di Monteriggioni, l'arch. Baiocchi fa presente quanto segue:

1- è possibile frazionare la particella del garage in modo da poter fondere quella corrispondente all'immobile non pignorato con la nuova porzione di garage; la dimensione di tale "subalterno" dovrà rispettare il calcolo emerso al momento della costruzione del garage ai sensi della L122/89 ossia pari a mq 26,64; tale frazionamento permette di mantenere il garage anche per l'immobile non pignorato; si propone che il locale tecnico denominato "vano D" venga frazionato dal garage per accatastarlo come BCNC dal momento che ci sono depositi acqua e autoclavi di entrambe le proprietà, mentre per il locale tecnico denominato "vano B" a servizio della piscina (vasca di compensazione e impianti vari) si propone che venga frazionato dal garage e legato all'immobile non pignorato denominato



“depandance”; quindi i due locali (vano B e vano D) dovranno essere esclusi dal pignoramento e nuovamente accatastati; tale procedura comporta la presentazione di una CILA al Comune di Monteriggioni dove si illustra l’attribuzione di ciascuna porzione di garage ai relativi immobili e la conseguente presentazione di un nuovo accatastamento all’Ufficio Provinciale Territorio dell’Agenzia delle Entrate di Siena per ciascuna porzione suddetta;

2- è necessario costituire una servitù di passo per entrambe le nuove particelle generate del garage, per accedere ai locali di deposito a servizio della piscina dall’ingresso pedonale e mantenere lo stesso passaggio ad utilizzo di entrambe; tale procedura comporta la stipula di una scrittura privata tra le parti con eventuale registrazione a carico di chi la richiede.

3- è necessario scorporare dal BCNC (sub 22) una porzione di particella (piscina e giardino) attribuendola ad esclusiva proprietà degli esecutati, mentre il resto rimane BCNC (resede).

Le spese relative al punto 1-3 vengono così quantificate: Presentazione CILA presso gli uffici competenti € 1.500,00; Nuovo accampionamento dei locali del garage € 1.000,00; Nuovo accampionamento dei BCNC € 700,00. Le spese relative al punto 2: Accordo per costituzione servitù di passo e registrazione € 500,00. Totale € 3.700,00 . Tali spese vengono decurtate dal valore dell’immobile.

Dalle informazioni reperite al Comune di Monteriggioni risulta che allo stato attuale, è corretto che il pignoramento sia stato esteso al garage ai fini della vendita, ma poiché il garage è stato calcolato per la volumetria dell’intera proprietà degli esecutati (ossia la casa padronale pignorata e la “depandance” non pignorata) si deve procedere come indicato ai punti 1 e 2 e decurtare dal valore dell’intero garage quello corrispondente all’immobile non pignorato con le relative spese di cui sopra. Lo stesso dicasi per i locali deposito (vano B e D).

Si evidenzia che sugli immobili pignorati risulta gravare la seguente formalità pregiudizievole che non sarà oggetto di cancellazione: Nota di trascrizione del 20/04/2000, Registro Part. n. 2223, Registro Gen. n. 3597, Pubblico ufficiale Notaio Favilli Giorgio Repertorio 75043 del 17/03/2000, atto unilaterale d’obbligo tra vivi avente ad oggetto gli immobili in Catasto Fabbricati, f.88, part.4, subb. 9, 10, 11, a favore del Comune di Monteriggioni, relativo al vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa.

Si rappresenta inoltre che gli immobili pignorati risultano occupati dai debitori esecutati.



Al valore d'asta di **euro 369.000,00 (trecentosessantanovemila/00)**, con possibilità di formulare offerta minima di **euro 277.000,00 (duecentosettantasettemila/00)** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 3.000,00 (tremila/00).

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 01.11.24, dall' arch. Francesca Baiocchi, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale 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 Siena, Via del Capitano 4, previo appuntamento telefonico al numero 0577 41861, 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 minore 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 243/2019) 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 seguente conto corrente bancario, intestato alla procedura: IT18 S086 7314 2000 0000 0920 352.

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 minore 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 243/2019) 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 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 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 243/2019*".

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.

#### Publicità della vendita e visita degli immobili

Copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati alla medesima è stata pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), nonché pubblicizzata sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>.

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (PVP, collegandosi al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, l'evasione delle medesime non potrà venire garantita; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone, alle quali il custode non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

Siena, 6 Febbraio 2025

Il professionista delegato  
Avv. Simona Fulceri

