

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva rubricata *sub* n. 237/2019 R.G.E. il sottoscritto Dr. Eugenio Giomarelli con studio in Chianciano Terme, Viale G. Di Vittorio n.125, numero di telefono 0578/64287, indirizzo di posta elettronica eugeniogiomarelli@studioamv.it, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) studioamvg@pec.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Flavio Mennella, con ordinanza resa all'udienza del 13 aprile 2023;

AVVISA

che il **giorno 14 GENNAIO 2025 ad ore 16.30**, presso la sala telematica dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, ubicata 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: *quota di proprietà pari all'intero del complesso immobiliare residenziale Villa Brignole, costituito da tre distinti edifici circondati da ampio parco con vasca ornamentale ed accessori, ubicato in Comune di Calstelnuovo Berardenga (SI) fraz. Monteaperti, Via dei Ghibellini n.18. Il complesso di remota costruzione sorge a circa 50 mt. di distanza dal centro abitato di Monteaperti e vi si accede da viale privato dotato di sbarra meccanizzata che conduce agli immobili ed all'ampio parcheggio di pertinenza. Gli edifici sono composti da un fabbricato principale " Villa Brignole " del XVIII secolo, ubicato in posizione dominante centrale al parco e da due fabbricati secondari attualmente utilizzati ad attività turistico-ricettiva.*

La villa si articola su tre piani fuori terra ed uno sottostrada. Al p.S1 sono situati locali accessori mentre ai p.T-1°-2° insistono 10 appartamenti, quattro dei quali aventi accesso autonomo dall'area esterna di pertinenza e 6 con accesso da ampio atrio e vano scala comuni. Le abitazioni sono di fattura omogenea, seguono uno schema distributivo interno provvisto generalmente di soggiorno-K, disimpegno, camera e bagno con S.C. variabile da 40 a 60 mq. circa.

Il fabbricato situato di fronte alla facciata nord dell'immobile principale è elevato su due livelli di piano T-1° suddiviso in n. 3 appartamenti terra tetto, tutti dotati di accesso autonomo

dall'area esterna di pertinenza comune. Due abitazioni sono di fattura omogenea con al p.T un locale soggiorno-K e scala di collegamento al piano 1° ove insistono una camera da letto, bagno e ripostiglio. L'altro appartamento è composto da soggiorno-K e camera da letto al p.T, ambedue dotati di scala di collegamento al p.1° ove insistono rispettivamente un locale studio ed un w.c. Le porzioni immobiliari poste al p.1° non sono tra loro comunicanti.

Il terzo edificio pressoché contiguo al fabbricato precedente è distribuito su tre livelli di piano T-1°-2° e suddiviso in n. 9 appartamenti di varia metratura tutti con accesso autonomo dall'area di pertinenza comune.

La struttura comprende complessivamente 22 appartamenti della superficie commerciale totale di mq. 1.448,00 alla quale si aggiungono l'area esterna di pertinenza, della superficie complessiva di Ha 1.16.36 ove insistono una vasca ornamentale di mq. 147, una vasca di raccolta acque meteoriche, un ninfeo, due manufatti accessori che ospitano gli impianti tecnologici a servizio del compendio immobiliare ed un appezzamento di terreno agricolo della superficie di mq. 1.879,00.

Il complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati come segue:

-F° 159, p.lla 93,Sub. 5, STRADA DI ACCESSO BCNC A TUTTI I SUB

-F° 159, p.lla 93,Sub. 6, PARCHEGGIO BCNC A TUTTI I SUB

-F° 159, p.lla 93,Sub. 8, ZONA A VERDE BCNC A TUTTI I SUB

-F° 159, p.lla 93,Sub. 10, INGRESSO E RECEPTION BCNC AI SUB
13,14,15,16,17,18,19,20,21,22

-F° 159, p.lla 93,Sub. 11, LOCALE IMPIANTI TECNICI E DEPOSITO BCNC AI SUB
13,14,15,16,17,18,19,20,21,22

-F° 159, p.lla 93,Sub. 12, SCALA BCNC AI SUB 17,18,19,20,21,22

-F° 159, p.lla 93,Sub. 13, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 41, R.€. 232,41 p.T.

-F° 159, p.lla 93,Sub. 14, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 45, R.€. 232,41 p.T.

-F° 159, p.lla 93,Sub. 15, cat. A/2, cl.2,vani 3,5,sup. cat. mq. 49, R.€. 325,37 p.T.

-F° 159, p.lla 93,Sub. 16, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 44, R.€. 232,41 p.T-1

-F° 159, p.lla 93,Sub. 17, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 38, R.€. 232,41 p.1°

-F° 159, p.lla 93,Sub. 18, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 59, R.€. 232,41 p.1°

-F° 159, p.lla 93,Sub. 19, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 49, R.€. 232,41 p.1°

-F° 159, p.lla 93,Sub. 20, cat. A/2, cl.2,vani 3,5,sup. cat. mq. 39, R.€. 325,37 p.2°

-F° 159, p.lla 93,Sub. 21, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 60, R.€. 232,41 p.2°

-F° 159, p.lla 93,Sub. 22, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 49, R.€. 232,41 p.2°

-F° 159, p.lla 93,Sub. 24, STRADA DI SERVIZIO BCNC A TUTTI I SUB

-F° 159, p.lla 93,Sub. 26, GIARDINO BCNC A TUTTI I SUB

- F° 159, p.lla 93,Sub. 27, cat. A/2, cl.2,vani 4,,sup. cat. mq. 61, R.€. 371,85 p.T.
- F° 159, p.lla 93,Sub. 28, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 61, R.€. 232,41 p.T.
- F° 159, p.lla 93,Sub. 29, cat. A/2, cl.2,vani 3,5,sup. cat. mq. 69, R.€. 325,37 p.T
- F° 159, p.lla 93,Sub. 30, cat. A/2, cl.2,vani 3,5,sup. cat. mq. 64, R.€. 325,37 p.T
- F° 159, p.lla 93,Sub. 31, cat. A/2, cl.2,vani 3,5,sup. cat. mq. 64, R.€. 325,37 p.T-1°
- F° 159, p.lla 93,Sub. 32, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 52, R.€. 232,41 p.T.
- F° 159, p.lla 93,Sub. 33, cat. A/2, cl.2,vani 5,5,sup. cat. mq. 109, R.€. 511,29 p.T-1°
- F° 159, p.lla 93,Sub. 34, cat. A/2, cl.2,vani 2,5,sup. cat. mq. 61, R.€. 232,41 p.T-1°
- F° 159, p.lla 93,Sub. 35, cat. A/2, cl.2,vani 3, sup. cat. mq. 64, R.€. 278,89 p.T-1°
- F° 159, p.lla 93,Sub. 36, cat. A/2, cl.2,vani 4,5,sup. cat. mq. 65, R.€. 418,33 p.T-1°
- F° 159, p.lla 93,Sub. 37, cat. A/2, cl.2,vani 4,sup. cat. mq. 73, R.€. 371,85 p.T-1°
- F° 159, p.lla 93,Sub. 38, cat. A/2, cl.2,vani 13,sup. cat. mq. 215, R.€. 1.208,51 p.T-1°-2°
- F° 159, p.lla 93,Sub. 39, LOCALI IMPIANTI, BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
- F° 159, p.lla 93,Sub. 40, ZONA A VERDE BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
- F° 159, p.lla 93,Sub. 41, PISCINA BCNC A TUTTI I SUBALTERNI ed al C.T. di detto Comune
- F° 159, p.lla 476/AA , mq. 1.488,00 uliveto di CL. 3 RD €. 3,46, RA €. 3,81
- F° 159, p.lla 476/AB , mq. 391,00, seminativo arborato di CL. 3 RD €. 1,01, RA €. 0,81

Impianti

Gli impianti in dotazione sono tutti a comune ma già predisposti per essere resi autonomi. Adduzione idrica da acquedotto comunale con depositi di accumulo ed autoclave situati nei locali accessori comuni; scarichi fognari allacciati al collettore comunale; impianto elettrico sottotraccia conforme alla normativa vigente; impianto di riscaldamento a metano con caldaia singola a parete; impianto di climatizzazione a pompa di calore (impianto allocato all'interno di una zona recintata del parco) con fancoil a parete, antenna tv, rete wi-fi.

Stato manutentivo

L'immobile principale risulta in buono stato manutentivo mentre gli altri necessitano di interventi manutentivi.

Conformità urbanistica

Dal punto di vista edilizio e urbanistico la costruzione dei fabbricati che compongono il compendio immobiliare è anteriore al 01.09.1967. Il fabbricato principale Villa Brignole è stato oggetto di interventi edilizi il più recente dei quali consiste in D.I.A. a D.I.A. n. 294/07 del 03.10.2007. Gli edifici annessi sono stati oggetto di interventi edilizi di cui alla D.I.A. onerosa n.10/2009 del 22.01.2009, avente ad oggetto lavori di manutenzione straordinaria con variante finale prot. n. 8150 del 30.06.2011.

Sono presenti difformità edilizie non sanabili in particolare, gli immobili facenti parte di villa Brignole sono conformi ai titoli edilizi abitativi, mentre per gli immobili facenti parte dell'edificio secondario si configurano più fattispecie:

- la sanatoria delle difformità edilizie rappresentate da aperture in facciata e sistemazioni esterne è subordinata ad accertamento di compatibilità paesaggistica;*
- sono presenti volumetrie realizzate in assenza od in difformità dal titolo edilizio abilitativo che dovranno essere demolite con remissione in pristino dello stato dei luoghi;*
- alcune unità immobiliari presentano altezze utili interne inficanti i requisiti igienico sanitari minimi per le quali, ove è ipotizzabile un intervento di ripristino sono stati quantificati i relativi costi in perizia, mentre per le unità immobiliari ove l'intervento è inattuabile, nella valutazione è stato applicato un abbattimento del 50% al valore di mercato;*

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima a cui si rimanda.

Stato di occupazione

Il compendio immobiliare è occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura.

Il Lotto unico del compendio immobiliare sopra descritto viene posto in vendita al seguente prezzo:

*Al valore d'asta di euro 1.373.000,00 e con possibilità di formulare **offerta minima di euro 1.030.000,00 e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad € 10.000,00.***

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 13/03/2023 dall'Geom. Simonetta Cresti, con studio in Siena, 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 essere 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 IN FORMA CARTACEA.

Busta e deposito.

Le offerte dovranno essere depositate, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato in Chianciano Terme, Viale G. Di Vittorio n.125, 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 237/2019**) 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, per un ammontare complessivo non inferiore al **dieci per cento del prezzo offerto**, 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:

IBAN IT93L0103071831000001030093

Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal portale del gestore all'esito dell'iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (**RGE 237/2019**) 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 e la causale.

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. Riguardo al trattamento fiscale della vendita dei beni ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), si fa presente che alla vendita dei lotti di cui al presente avviso, verrà applicata **l'esenzione IVA** in mancanza di opzione, da parte dell'esecutato, per l'applicazione dell'IVA sul prezzo di vendita ex Art. 10, primo comma, numero 8-bis o 8-ter D.P.R. 633/1972 come rinnovato dall'Art. 9 del D.L. 83/2012.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA E VISITA DEGLI IMMOBILI

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

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

Siena, 25/10/2024

Il professionista delegato
(Dr. Eugenio Giomarelli)