



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 141/2021 RGE

cui è riunita la procedura n. 51/2023 RGE

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Ugo Gengaroli (con studio in Sinalunga, via dell'Opera n. 2/b, tel. 0577.630066, mail gengaroli@studiolegaleggmpn.it, pec ugo.gengaroli@pecavvocatimontepulciano.it), professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis cpc dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dr. Flavio Mennella, con ordinanza del 27.7.2023,

AVVISA

che il giorno **25 febbraio 2025** alle ore 10,30, presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, ubicati in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo n. 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, della seguente porzione immobiliare, come meglio descritta nella relazione di stima del 12.6.2023 redatta dall'esperto stimatore Geom. Andrea Cappelli e nella successiva relazione di aggiornamento del 9.12.2023, alle quali si fa espresso rinvio e che devono intendersi parte integrante del presente avviso di vendita:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà su vasto complesso rurale, composto da quattro distinti agglomerati di terreno a carattere seminativo e pastorizio, di superficie catastale complessiva pari ad ha 91.40.05, comprensiva di resedi/enti urbani su cui insistono più fabbricati in parte in completa rovina, tutti privi di utenze e in decadente stato di conservazione, posti nel comune di Radicofani (SI) ai toponimi "podere Canneta" e "Podere Grasceta", con accesso da strade vicinali/poderali a partire dalla S.S. n. 2 Cassia (versante val di Paglia) e dalla strada della Novella (versante interno Ponte Rigo).

I fabbricati consistono di:

- 1) casale c.d. "Canneta", composto da: abitazione rurale al piano rialzato di circa 155 mq, cantine e ripostiglio di circa 70 mq. al piano seminterrato ed accessorio distaccato di circa 25 mq; quattro stalle di circa 100 mq, al piano seminterrato; rimessa agricola al piano seminterrato di circa 70 mq., tutte in pessimo stato di conservazione e prive di utenze;*
- 2) fabbricato strumentale all'attività agricola, posto nelle vicinanze dell'immobile suindicato, suddiviso in magazzino di circa 170 mq., fienile di circa 90 mq. e ovile di circa 115 mq.;*
- 3) rovine di due fabbricati rurali (podere Grasceta) le cui originari superfici sono approssimativamente determinabili rispettivamente in circa 145 e 55 mq.*

Il tutto risulta censito:

A) al Catasto Fabbricati del comune di Radicofani nel foglio 122 dalla particella 11 (cat. F/2, unità collabente), nel foglio 123 dalle particelle 25 (cat. F/2, unità collabente), 54 sub. 2 graffata con la 56 (cat. A/4, cl. 2, cons. 7,5 vani e rendita € 333,11), 54 sub. 3 (cat. C/6, cl. 2, cons. 78 mq. e rendita € 84,60), 54 sub. 4 (cat. C/6, cl. 2, cons. 75 mq. e rendita € 81,34) e 54 sub. 1 (bene comune non censibile ai subb. 2, 3 e 4 stessa particella ed alla particella 56) e nel foglio 124 dalla particella 1 (cat. D/1 e rendita € 1.001,93)

B) al Catasto Terreni:

- nel foglio 117 dalle particelle 10 (seminativo, ha 00.41.10 e r.d. € 2,12), 35 (seminativo, ha 05.24.00 e r.d. € 27,06), 36 (seminativo, ha 05.58.50 e r.d. € 28,84), 59 (seminativo, ha 03.18.40



e r.d. € 26,31) e 60 (seminativo, ha 01.76.80 e r.d. € 14,61);
- nel foglio 122 dalle particelle 1/AA (pascolo, ha 03.33.19 e r.d. € 10,32), 1/AB (seminativo, ha 01.26.71 e r.d. € 10,47), 74 (seminativo, ha 12.69.35 e r.d. € 104,89) 75 (seminativo, ha 00.19.65 e r.d. € 1,62), 76 (seminativo, ha 00.22.00 e r.d. € 1,82), 77 (seminativo, ha 00.03.85 e r.d. € 0,32), 78 (seminativo, ha 00.01.90 e r.d. € 0,16), 79 (seminativo, ha 00.09.15 e r.d. € 0,76), 80 (seminativo, ha 00.15.45 e r.d. € 1,28), 81 (seminativo, ha 00.12.60 e r.d. € 1,04) e 82 (seminativo, ha 00.02.20 e r.d. € 0,18);
- nel foglio 123 dalle particelle 9 (seminativo, ha 02.05.80 e r.d. € 17,01), 12/AA (seminativo, ha 02.04.67 e r.d. € 10,57), 12/AB (pascolo, ha 00.56.83 e r.d. € 1,76) 15/AA (pascolo, ha 00.00.02 e r.d. € 0,01), 15/AB (seminativo, ha 00.02.68 e r.d. € 0,14), 19 (seminativo, ha 02.55.30 e r.d. € 13,19), 20/AA (pascolo, ha 00.44.21 e r.d. € 1,37), 20/AB (seminativo, ha 00.01.09 e r.d. € 0,06), 23/AA (seminativo, ha 12.00.00 e r.d. € 61,97), 23/AB (pascolo, ha 01.29.60 e r.d. € 4,02), 24 (seminativo, ha 00.18.50 e r.d. € 0,96), 28/AA (seminativo, ha 01.00.00 e r.d. € 5,16), 28/AB (pascolo, ha 00.26.30 e r.d. € 0,81), 30 (seminativo, ha 00.16.10 e r.d. € 0,83) 37/AA (seminativo, ha 00.55.83 e r.d. € 2,88), 37/AB (pascolo, ha 11.39.52 e r.d. € 35,31), 39/AA (pascolo, ha 00.04.17 e r.d. € 0,13), 39/AB (seminativo, ha 00.01.53 e r.d. € 0,08) e 55 (seminativo, ha 00.18.34 e r.d. € 1,52);
- nel foglio 124 dalle particelle 2 (seminativo, ha 00.10.20 e r.d. € 0,53), 3 (seminativo, ha 02.07.90 e r.d. € 10,74), 4/AA (seminativo, ha 12.78.63 e r.d. € 66,04) 4/AB (pascolo, ha 00.18.67 e r.d. € 0,58), 5/AA (seminativo, ha 06.09.87 e r.d. € 50,40), 5/AB (pascolo, ha 00.04.83 e r.d. € 0,15), 6 (seminativo, ha 00.23.50 e r.d. € 1,94) e 25 (seminativo, ha 00.05.80 e r.d. € 0,48).

Dal punto di vista urbanistico, tutti i fabbricati risultano di remota costruzione, sicuramente anteriore al 1967; agli atti del Comune di Radicofani non risultano esistenti titoli edilizi che li riguardino

Provenienza: l'esecutato è proprietario del compendio, per la quota di $\frac{1}{2}$, in virtù di acquisto per atto a rogito notaio Antonio Matella del 21.5.2002 rep. 25858, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 21.6.2002 al n. 1793 R.P., e, per la restante quota di $\frac{1}{2}$ e quindi per l'intero, per successione *mortis causa*, giusta denuncia di successione registrata a Montepulciano il 26.5.2015 rep. 347/9999 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 24.6.2015 al n. 1521 R.P., nonché ordinanza del Tribunale di Siena del 10.3.2021 che accerta e dichiara la qualità di erede dell'esecutato per intervenuta accettazione tacita di eredità.

Il compendio risulta occupato in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 15.3.2019, della durata di anni 15, registrato a Montepulciano il 5.4.2019 al n. 2221 serie 3T, ma non trascritto e, quindi, astrattamente valido nei limiti del novennio; il perito stimatore ha ritenuto il canone di locazione contrattualmente previsto non congruo ai sensi dell'art. 2923 III comma c.c., talchè il contratto non è opponibile alla procedura.

Il compendio risulta libero da vincoli.

* * * * *

Il compendio viene posto in vendita al prezzo base d'asta di **Euro 307.000,00** (trecentosette mila /00), corrispondente al 56% del valore di stima, con possibilità di formulare offerta minima di Euro 231.000,00 (dsuecentotrentunomila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 3.000,00.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

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



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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE

Busta e deposito

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Sinalunga, via dell'Opera n. 2/b, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, previo appuntamento telefonico (da confermare mediante invio di messaggio per posta elettronica agli indirizzi sopra indicati).

All'esterno della busta dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, esclusivamente il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente stesso), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Il professionista delegato provvederà all'identificazione del soggetto presentatore della busta e annoterà, all'esterno della medesima, la data e l'ora di ricezione.

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

Contenuto dell'offerta e relativi allegati.

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

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante;
- il numero di ruolo generale delle esecuzioni (R.G.E.) della procedura per la quale l'offerta è formulata;
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- la sottoscrizione, da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote, della



percentuale delle quote da intestare a ciascuno di essi;

- l'espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da persone e cose, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva richiesta di esenzione.

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

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente 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 a "*Tribunale di Siena, p.e.i. 141/2021*" per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

MODALITA' 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.

Si avvisa che non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi ed inoltre che per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato, a pena di inammissibilità, con anticipo sufficiente a consentire che, entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, le relative somme risultino accreditate sul conto corrente della procedura.

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



- numero di ruolo generale delle esecuzioni (R.G.E.) della procedura per la quale l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- 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 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, 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 persone e cose, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva richiesta di esenzione;
- data, ora e numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico eseguito per il versamento della cauzione, bonifico da effettuarsi sul conto della procedura avente il seguente codice Iban:
IT56X0885172040000000231603
- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita.

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

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

- copia di documento d'identità dell'offerente in corso di validità;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto 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;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato per l'importo della cauzione;
- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito pst.giustizia.it;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto professionista delegato, prima



di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle proprie credenziali e di seguito procederà all'apertura delle buste (cartacee e/o telematiche) pervenute, alla valutazione della loro ammissibilità e poi all'avvio della 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 professionista delegato procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, tuttavia, all'esito della gara l'offerta più alta risultasse inferiore all'ammontare del valore d'asta indicato nell'avviso e fosse stata depositata istanza di assegnazione efficace ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante.

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

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

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

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà depositare entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari o presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà 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.

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

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



In alternativa, l'aggiudicatario provvisorio potrà saldare il prezzo e gli oneri a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Siena, p.e.i. 141/2021" da consegnare al sottoscritto delegato, in entrambi i casi entro il termine indicato nell'offerta o, comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Il termine per il saldo del prezzo e degli oneri 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, p.e.i. 141/2021".

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 pignoratorio 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; 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 loro aggiudicato 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 sua 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 sia stato 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 perizia di stima.

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

PUBBLICITA' DELLA VENDITA E VISITA DEGLI IMMOBILI

Copia dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati alla medesima, sarà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), nonché sui siti 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 sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, non potrà esserne garantita l'evasione; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone alle quali, in caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti dalle norme vigenti al tempo della visita.

Siena, 26 novembre 2024.

Il professionista delegato

Avv. Ugo Gengaroli

