



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub* n. **111/2021**, il sottoscritto Avv. Michela Galanti, con studio in Poggibonsi (SI), Via Salceto, 91, codice fiscale GLNMHL83D66H501A, telefono 0577.981600, posta elettronica avv.michelagalanti@gmail.com, posta elettronica certificata michelagalanti@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 19.05.2023 e comunicatagli in pari data;

avvisa

che il giorno **martedì 13 maggio 2025, ad ore 17:00**, presso l'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, procederà alla

vendita senza incanto

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

Lotto UNICO: diritto di piena proprietà su complesso aziendale agricolo ai margini del Comune di Asciano, in adiacenza al corso del Fiume Ombrone, composto da circa 52 ettari di terreno a varia natura (seminativi, pascoli e bosco) in stato di parziale conduzione agronomica (non lavorati né seminati), utilizzati prevalentemente a prato pascolo spontaneo, oltre al nucleo aziendale costituito da: ■ Fabbricato principale ad uso abitativo denominato "Podere Caldaria", composto al piano terra da abitazione di 6 vani oltre accessori e terrazzo, con al piano S1 locale cantina, forno e ripostiglio. ■ Fabbricato accessorio (stalla e depositi) composto da due vani ad uso deposito al piano terra e da due vani ad uso stalla al piano seminterrato. Sul lato sud/est si rileva la presenza di stalletti esterni (c.d. "castri" per suini). Sul lato nord/est, in adiacenza al corpo di fabbrica ed in proseguimento di un preesistente muro di contenimento, è stata realizzata un'ampia struttura (stalla di circa 250 mq) in metallo e legno con copertura in lamiera ondulata utilizzata per il ricovero delle greggi. ■ Ex stalla per bovini, con copertura parzialmente



semidiruta e parzialmente coperta su un corpo aggiunto, con in adiacenza una tettoia aperta. ■ Ex rimessa agricola in buona parte semidiruta. ■ Volume interrato (circa 20 mq) ricavato nel terrapieno sul lato sud/ovest, con copertura non più presente, e completamente “a cielo aperto”. ■ Tettoia metallica prefabbricata (fienile di circa 120 mq) posta al margine nord/ovest del complesso, in ordinarie condizioni. ■ Fabbricato per mungitura (circa 150 mq) realizzato completamente in legno, copertura in lamiera ondulata, calpestio in cemento, con affiancato un locale in muratura (circa 15 mq) edificato su preesistente muro a secco.

Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Asciano (SI):

- Foglio 7, particella 19, qualità seminativo, classe 4, superficie 1.500 m², reddito dominicale Euro 1,55, Reddito Agrario Euro 2,32;
- Foglio 7, particella 21, qualità seminativo, classe 5, superficie 53.020 m², reddito dominicale Euro 27,38, Reddito Agrario Euro 54,77;
- Foglio 7, particella 25, qualità seminativo, classe 3, superficie 2.760 m², reddito dominicale Euro 5,70, Reddito Agrario Euro 5,70;
- Foglio 7, particella 28, qualità seminativo, classe 2, superficie 13.600 m², reddito dominicale Euro 52,68, Reddito Agrario Euro 42,14;
- Foglio 7, particella 29, qualità seminativo, classe 3, superficie 8.020 m², reddito dominicale Euro 16,57, Reddito Agrario Euro 16,57;
- Foglio 7, particella 30, qualità seminativo, classe 3, superficie 4.500 m², reddito dominicale Euro 9,30, Reddito Agrario Euro 9,30;
- Foglio 7, particella 32, qualità seminativo, classe 2, superficie 12.210 m², reddito dominicale Euro 47,29, Reddito Agrario Euro 37,84;
- Foglio 7, particella 33, qualità pascolo, classe 1, superficie 1.560 m², reddito dominicale Euro 0,89, Reddito Agrario Euro 0,48;
- Foglio 7, particella 34, qualità seminativo, classe 2, superficie 6.220 m², reddito dominicale Euro 24,09, Reddito Agrario Euro 19,27;
- Foglio 7, particella 36, qualità bosco misto, classe 1, superficie 1.610 m², reddito dominicale Euro 2,49, Reddito Agrario Euro 0,50;
- Foglio 7, particella 38, qualità bosco misto, classe 1, superficie 590 m², reddito dominicale Euro 0,91, Reddito Agrario Euro 0,18;



- Foglio 7, particella 39, qualità seminativo, classe 2, superficie 12.150 m², reddito dominicale Euro 47,06, Reddito Agrario Euro 37,65;
- Foglio 7, particella 40, qualità seminativo, classe 2, superficie 8.040 m², reddito dominicale Euro 31,14, Reddito Agrario Euro 24,91;
- Foglio 7, particella 41, qualità seminativo, classe 2, superficie 3.410 m², reddito dominicale Euro 13,21, Reddito Agrario Euro 10,57;
- Foglio 7, particella 42, qualità seminativo, classe 2, superficie 17.670 m², reddito dominicale Euro 68,44, Reddito Agrario Euro 54,75;
- Foglio 7, particella 43, qualità seminativo, classe 1, superficie 15.950 m², reddito dominicale Euro 90,61, Reddito Agrario Euro 57,66;
- Foglio 7, particella 44, qualità seminativo, classe 2, superficie 5.300 m², reddito dominicale Euro 20,53, Reddito Agrario Euro 16,42;
- Foglio 7, particella 45, divisa in due porzioni, superficie 9.550 m², reddito dominicale Euro 13,94, Reddito Agrario Euro 3,78;
- Foglio 7, particella 47, qualità bosco alto, classe 2, superficie 2.880 m², reddito dominicale Euro 3,72, Reddito Agrario Euro 0,59;
- Foglio 7, particella 49, qualità seminativo, classe 3, superficie 4.020 m², reddito dominicale Euro 8,30, Reddito Agrario Euro 8,30;
- Foglio 7, particella 50, qualità seminativo, classe 3, superficie 3.750 m², reddito dominicale Euro 7,75, Reddito Agrario Euro 7,75;
- Foglio 27, particella 1, qualità seminativo, classe 3, superficie 20.980 m², reddito dominicale Euro 43,34, Reddito Agrario Euro 43,34;
- Foglio 27, particella 6, divisa in due porzioni, superficie 1.740 m², reddito dominicale Euro 1,01, Reddito Agrario Euro 0,59;
- Foglio 27, particella 7, divisa in due porzioni, superficie 110.485 m², reddito dominicale Euro 113,96, Reddito Agrario Euro 170,73;
- Foglio 27, particella 10, qualità seminativo, classe 4, superficie 3.060 m², reddito dominicale Euro 3,16, Reddito Agrario Euro 4,74;
- Foglio 27, particella 11, qualità seminativo, classe 4, superficie 3.140 m², reddito dominicale Euro 3,24, Reddito Agrario Euro 4,87;
- Foglio 27, particella 12, divisa in due porzioni, superficie 5.370 m², reddito



- dominicale Euro 10,29, Reddito Agrario Euro 10,16;
- Foglio 27, particella 13, divisa in due porzioni, superficie 540 m², reddito dominicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,12;
- Foglio 27, particella 17, divisa in tre porzioni, superficie 51.660 m², reddito dominicale Euro 79,18, Reddito Agrario Euro 17,86;
- Foglio 27, particella 18, divisa in due porzioni, superficie 5.950 m², reddito dominicale Euro 1,95, Reddito Agrario Euro 1,15;
- Foglio 27, particella 19, divisa in tre porzioni, superficie 17.830 m², reddito dominicale Euro 27,41, Reddito Agrario Euro 5,88;
- Foglio 27, particella 23, divisa in due porzioni, superficie 5.920 m², reddito dominicale Euro 5,75, Reddito Agrario Euro 8,20;
- Foglio 27, particella 24, qualità seminativo, classe 4, superficie 1.210 m², reddito dominicale Euro 1,25, Reddito Agrario Euro 1,87;
- Foglio 27, particella 27, qualità seminativo, classe 4, superficie 54.810 m², reddito dominicale Euro 56,61, Reddito Agrario Euro 84,92;
- Foglio 27, particella 28, divisa in due porzioni, superficie 45.770 m², reddito dominicale Euro 97,37, Reddito Agrario Euro 100,19;

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano (SI):

- Foglio 27, particella 66, subalterno 7, cat. A4, classe 3, superficie catastale 168 m² totale escluse aree scoperte 163 m², consistenza 6,5 vani- Rendita catastale euro 419,62 (appartamento);
- Foglio 27, particella 66, subalterni 8,9,10,11,12, cat. D10, Rendita catastale euro 1.563,60 (centro aziendale strumentale);
- Foglio 27, particella 66, subalterno 4, cat. F02 unità collabente, Rendita catastale assente (fabbricato semidiruto);
- Foglio 27, particella 66, subalterno 5, cat. F02 unità collabente, Rendita catastale assente (fabbricato semidiruto);
- Foglio 27, particella 66, subalterno 6, cat. F02 unità collabente, Rendita catastale assente (fabbricato semidiruto);

è presente al Foglio 27, particella 66, subalterno 3, area esterna piazzali e verde - bene comune non censibile a tutti i subalterni;



Dal punto di vista edilizio e urbanistico il complesso, nel suo impianto originario, è sicuramente di remota edificazione lo stesso è cartografato fin dal Catasto Leopoldino e poi dall'istituzione del Nuovo Catasto Terreni (anni '40) con il toponimo "Podere Caldaria" raggiungibile in diramazione dalla Strada Provinciale Siena Perugia, con imbocco dalla Strada Vicinale di S. Biagio, dal tracciato che successivamente assume la denominazione di Strada Vicinale Antica Siena, che si percorre fino all'imbocco del ponte sull'Ombrone. Da lì in poi il tracciato si sviluppa interamente nella proprietà degli esecutati sottoforma di strada privata. L'accesso al complesso avviene mediante attraversamento di un ponte sul fiume Ombrone di cui alla Licenza Edilizia n.59 del 11.07.1975 a nome del dante causa degli attuali proprietari, rilasciata visto il nulla osta del Genio Civile n. 5434 in data 08.07.1975, nonché mediante attraversamento di un secondo ponte sul Fosso dei Cancelli, di modesta entità e di epoca realizzativa non individuata. La strada di accesso al podere Caldaria è cartografata fin dalla Mappa di impianto del Catasto Terreni (anni '40), per cui il fosso dei Cancelli è stato sempre attraversato per accedervi. La conformazione del compendio appare mutata nel tempo, come relazionato dall'esperto stimatore nell'elaborato peritale *"nessuna pratica edilizia è stata depositata in riferimento ai fabbricati del centro aziendale e, trattandosi di immobili rurali, la rappresentazione sulle planimetrie catastali non è mai avvenuta: nessun parametro di confronto appare disponibile. Le foto aeree evidenziano diverse evoluzioni temporali dei fabbricati non supportate da titoli abilitativi. Le norme urbanistiche non consentono edificazioni in area rurale, per cui solo dietro approvazione di eventuale Piano Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale potrebbe esservi la possibilità ad edificare. L'ipotesi di procedere a regolarizzazioni mediante pratiche di sanatoria è da ritenersi non percorribile, sia per la presenza di vincolistica su parte dell'area, che per l'impossibilità di certificare l'idoneità strutturale dei manufatti, per lo più edificati in maniera sommaria e con materiali incongrui."* ed ancora nell'elaborato in risposta alle osservazioni alla CTU *"I manufatti reperiti non hanno acquisito alcun titolo per la loro edificazione, per cui sono a tutti gli effetti da considerarsi abusivi dal punto di vista urbanistico. Seppur astrattamente assoggettabili alle previsioni del Regolamento Regione Toscana n. 63R/2016 gli stessi non possono tuttavia essere sanati per (come indicato in perizia) l'impossibilità di certificare l'idoneità strutturale dei manufatti, per lo più edificati in maniera sommaria e con materiali incongrui. Quanto sopra non esclude comunque la possibilità di futuri interventi di realizzazione di annessi e/o manufatti pertinenziali agricoli, anche ai sensi del Regolamento Regione Toscana n. 63R/2016, ma in regime*



di richiesta preventiva e non a sanatoria". Si segnala che l'aggiudicatario dovrà provvedere alle regolarizzazioni di natura urbanistico/edilizia (eventualmente rimuovendo fabbricati e/o porzioni non regolari) ed aggiornare la situazione catastale. È altresì presente sul lato sud dell'abitazione una tettoia a copertura dell'ingresso realizzata in fibrocemento presumibilmente contenente amianto (eternit). Il bene è occupato dai debitori esecutati.

Al **valore d'asta** di € **249.000,00** (duecentoquarantanovemila/00) e con possibilità di formulare **offerta minima** di € **187.000,00** (centoottantasettemila/00) e con **rilanci minimi**, in caso di gara, pari ad € **2.000,00** (duemila/00)

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto stimatore Geom. Marco Lunghi in data 14.3.2023 e nella risposta alle osservazioni formulate al CTU depositate da quest'ultimo il 12.5.2023, alle quali si fa espresso rinvio e che devono intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita, anche per quanto in quest'ultimo non espressamente riportato.

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 Poggibonsi (SI), Via Salceto 91, previo appuntamento telefonico al numero 0577.981600, 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 111/2021**) 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 qui di seguito specificato: c/c N. 002/910589 intestato alla procedura esecutiva Tribunale di Siena RGE 111/2021 aperto presso Chianti Banca Credito Cooperativo Soc. Coop. con il seguente codice IBAN IT 22 G086 7314 2000 0000 0910 589.

Contenuto dell'offerta ed allegati

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

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



rappresentante;

- numero di ruolo generale delle esecuzioni (**RGE 111/2021**) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (salva, in ogni caso, la facoltà di formulare successivamente esenzione);
- data, ora e numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;

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



certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

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

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto delegato, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle proprie credenziali e, di seguito, procederà all'apertura delle buste (cartacee e telematiche), al vaglio dell'ammissibilità delle medesime e all'avvio dell'eventuale gara.

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

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicendo ulteriore esperimento di vendita;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto delegato procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.



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

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

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

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

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto delegato, al netto di eventuali spese bancarie.

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario provvisorio, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve depositare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta minima indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.



Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto professionista delegato sulla scorta del *file* in formato *.doc* che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni, e del quale verbale dovrà ritenersi parte integrante anche il contenuto delle “*Note di fine gara*” compilate nella piattaforma del gestore.

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

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell’offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice delle esecuzioni immobiliari) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Assegnazione

Ogni creditore o più creditori insieme possono, nel termine di dieci giorni prima dell’udienza fissata per la vendita, presentare istanza di assegnazione (art. 588 c.p.c), anche in favore di terzi (art. 590-*bis* c.p.c.).

In caso di assegnazione a favore di terzo (art. 590-*bis* c.p.c) il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dichiarerà in cancelleria, oppure presso il professionista delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l’immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell’istanza di assegnazione a norma sono a carico del creditore.



In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui agli art. 588 e 590 *bis* c.p.c. si procederà alla assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.

Saldo del prezzo e degli oneri

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto delegato) andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato quanto alla componente prezzo e sul diverso conto che gli verrà indicato, quanto alla componente oneri.

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

Il termine per il saldo del prezzo e degli oneri non è sospeso nel periodo compreso fra il primo ed il 31 agosto di ogni anno.

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

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore



fondario 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 111/2021*".

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 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.

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, 05.02.2025

Il professionista delegato

Avv. Michela Galanti

