



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 17/2019 R.G.E.

Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub* n. 17/2019, il sottoscritto Avv. Andrea Laghi, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Siena, con studio in Siena, Viale Europa, n.2, Cod. Fisc. LGH NDR 69T03 I726 V, Tel. 0577-288582, posta elettronica avv.andrealaghi@gmail.com, posta elettronica certificata andrealaghi@pec.ordineavvocatisiena.it, Professionista Delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Siena, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza del 15.02.2024 comunicatagli nella stessa data

avvisa

che il giorno **11 Marzo 2025, alle ore 9:30**, presso la sala telematica dell'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in 53035 Monteriggioni (SI), 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, delle seguenti porzioni immobiliari:

LOTTO 01 - Appartamento con resede e autorimessa

diritto di piena proprietà di appartamento con resede e autorimessa sito in Castelnuovo Berardenga (SI), Fraz. Ponte a Bozzone, Via Vittorio Alfieri, n.18/G e 18/F. L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) al foglio 58, part. 139, sub.2, graffato al sub.10, categoria catastale A/2, classe 3, vani 8,5, superficie catastale 194 mq., rendita catastale € 943,82; l'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) al foglio 58, part. 139, sub.8, categoria catastale C/6, classe 5, superficie catastale 54 mq., rendita catastale € 118,94.

Trattasi di una porzione di maggior fabbricato ad uso civile abitazione con accesso indipendente, che si sviluppa su più livelli. Al piano seminterrato vi è l'autorimessa e una unità abitativa con soggiorno, cucinotto, bagno e ripostiglio per complessivi mq.54, facente parte del più ampio appartamento. Tramite vano scale si accede ad altra unità abitativa posta al piano primo e costituita da soggiorno, cucina e servizio igienico per complessivi 67 mq. oltre balcone di 11 mq. Con ulteriore scala interna si accede al piano sottotetto costituito da tre camere da letto, servizio igienico e ripostiglio per altrettanti 68 mq. oltre balcone di 16 mq. Al piano terreno c'è il resede di pertinenza esclusivo di 95 mq.

Le unità abitative hanno impianti termici a gas metano separati con rispettive caldaie murali. L'unità del piano primo e sottotetto è servita anche da due distinti impianti di condizionamento caldo/freddo per un totale di n.4 split. Le utenze di acqua, energia elettrica e gas sono singole. Gli impianti elettrico e termico versano in ordinarie condizioni



di manutenzione. Non vi è condominio. Dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza, atto di divisione trascritto a Siena l'8.04.1983 al n.2545/1852, si rileva la concessione di reciproci diritti di accesso fra i confinanti dovuti alla dislocazione dei serbatoi di acqua e gas all'interno di proprietà esclusive: la proprietà in questione ospita un serbatoio dell'acqua di terzi e ha il serbatoio del gas sul resede di altra proprietà.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il fabbricato è stato edificato in forza di concessione edilizia n.22 del 1981 e successive varianti in corso d'opera, concessione edilizia n.52 del 1982 per opere di recinzione, concessione edilizia n.64 del 1995 per costruzione di un garage interrato, sanatoria n.80 del 1996, PE 223/99 per diversa distribuzione nella zona notte del secondo piano sottotetto, PE 164/04 per lavori di modifica alla zona giorno del piano primo, PE 360/07 per lavori di manutenzione straordinaria al piano seminterrato (non reperita negli archivi comunali), PE 55/09 per l'installazione di gazebo in legno "pergola". Con riferimento a tali titoli sussistono le difformità evidenziate nella relazione peritale a cui espressamente si rinvia. Si evidenzia, comunque, che dal punto di vista urbanistico è stato impossibile accertare la conformità del piano seminterrato per la mancanza, negli archivi comunali, della pratica edilizia di riferimento. Inoltre al piano terreno è stata realizzata una serra chiusa al posto della pergola permeabile autorizzata con la pratica edilizia n.55/09.

L'appartamento è attualmente privo di APE. Il bene risulta occupato dal debitore esecutato.

LOTTO 04 - Quote indivise di Civile abitazione con resede, autorimessa, magazzino e terreni circostanti

quote di proprietà indivisa di civile abitazione su due piani con resede, autorimessa, magazzino e terreni circostanti sita in Siena, Via della Pergola n.17, piano terreno e seminterrato come di seguito meglio precisate.

Quota di proprietà indivisa di 1/3 di appartamento con resede esclusivo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 64, part. 1291, sub.9 graffato al sub.10, categoria catastale A/2, classe 4, vani 7,5, superficie catastale 149 mq., rendita catastale € 1.200,76. All'appartamento si accede tramite il resede esclusivo al piano terreno. L'immobile è composto da ingresso, cucina, bagno, salotto con balcone e soppalco. Al piano seminterrato, a cui si accede sia da scala interna sia dal resede esterno, c'è la zona notte con tre camere, due bagni, ripostiglio e guardaroba. Il tutto per complessivi mq 134 + mq 91 di balconi e resede.

Quota di proprietà indivisa di 1/3 di autorimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 64, part. 1291, sub.17, categoria catastale C/6, classe 4, superficie catastale 26 mq, rendita catastale € 79,17. Il locale è al piano seminterrato con accesso carrabile esterno dalla sede stradale ed accesso pedonale da proprietà di terzi. Risulta mancante di parete divisoria con l'autorimessa confinante di altra proprietà ed ospita l'impianto di addolcimento dell'acqua a servizio anche di altre proprietà. L'impianto elettrico e idrico è in comune con i confinanti.

Quota di proprietà indivisa di 1/3 di magazzino, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena



al foglio 64, part. 1291, sub.20, categoria catastale C/2, classe 6, superficie catastale 14 mq, rendita catastale € 43,90. Il locale è al piano seminterrato, ha l'accesso essenzialmente intercluso atteso che per accedervi occorre passare dall'autorimessa confinante di proprietà di terzi.

Quota di proprietà indivisa di 1/4 dei terreni circostanti a cui si accede tramite le resedi esterne, così censiti al Catasto Terreni del Comune di Siena:

- foglio 64, part. 524, Incolto ster., superficie 265 mq., privo di reddito;*
- foglio 64, part. 526, Bosco ceduo, classe 3, superficie 1.229 mq., R.D. € 0,32, R.A. € 0,19;*
- foglio 64, part. 527, Uliveto, classe 3, superficie 2.620 mq., R.D. € 5,41, R.A. € 6,77.*

L'unità abitativa versa in buone condizioni di manutenzione con pavimenti in parquet, impianto termico singolo a gas metano e utenza elettrica singola. L'utenza dell'acqua è in comune con i terzi confinanti, con sottocontatori per la misurazione dei consumi. Parimenti in comune risulta anche la spesa per la fognatura, l'illuminazione esterna e l'energia elettrica per la pompa dell'acqua nei terreni sottostanti.

Il debitore esecutato risulta proprietario della quota di 1/3 dell'appartamento, del resede, dell'autorimessa e del magazzino in forza di successione legittima e successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27.06.2024 al n.6085 Reg. Gen./ n.4281 Reg. Part., oltre che in forza dell'atto di divisione del 17.06.2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 7.07.2016 al n.5943 Reg. Gen./ n.4019 Reg. Part.; risulta proprietario della quota di 1/4 dei terreni in forza di successione legittima e successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27.06.2024 al n.6085 Reg. Gen./ n.4281 Reg. Part., nonché in forza di successione legittima e successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27.06.2024 al n.6086 Reg. Gen./ n.4282 Reg. Part., oltre che in forza dell'atto di divisione del 17.06.2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 7.07.2016 al n.5943 Reg. Gen./ n.4019 Reg. Part..

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il fabbricato è stato edificato in forza di licenza edilizia n.13963 del 1969 e successiva variante, concessione edilizia n.9747 del 1983 per lavori di ampliamento del piano seminterrato e successive varianti, concessione edilizia n.35558 del 2004 per ampliamento con sopraelevazione del piano seminterrato e successive varianti, Attività di Edilizia Libera prot. 38296 del 2012 per installazione di stufa a legna. Vi è certificazione di abitabilità del 16.04.2007.

Con riferimento a tali titoli sussistono le difformità evidenziate nella relazione peritale a cui espressamente si rinvia. Si evidenzia, comunque, che nell'appartamento, al di sopra del bagno del piano terreno, risulta un soppalco in legno e ferro urbanisticamente illegittimo. Si segnala inoltre che l'autorimessa è gravata da impianto di addolcimento dell'acqua a servizio anche di altre proprietà, e che il magazzino ha accesso intercluso da



autorimessa confinante di altra proprietà. La mancanza di accesso al magazzino è già stata considerata ai fini dell'abbattimento di prezzo del lotto.

L'appartamento risulta in Classe Energetica F come da APE allegato alla perizia di stima. Il bene risulta occupato dal debitore esecutato.

LOTTO 05 - Quota indivisa di Civile abitazione con cantina

quota di proprietà indivisa di 1/2 di civile abitazione con cantina ubicata in Siena, Via Camollia, n.24, al piano secondo di vecchio edificio condominiale con cantina al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 68, part. 184, sub.4, categoria catastale A/3, classe 4, vani 8, superficie catastale 146 mq, rendita catastale € 1.136,21. L'unità immobiliare è composta da ingresso con corridoio soppalcato che conduce alle n.5 stanze attualmente adibite ad ufficio oltre a ripostiglio e bagno, il tutto per complessivi mq 142. Tramite scala condominiale si accede al piano seminterrato dove si trova la cantina di mq 4.

L'unità immobiliare versa in mediocri condizioni di manutenzione con alcune fessurazioni nelle pareti dovute all'assestamento strutturale causato da lavori edili con eliminazione di tramezzi effettuati nell'appartamento sottostante. L'impianto idrotermosanitario è singolo a gas metano. Singola è pure l'utenza elettrica. La cantina è priva di impianti.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio e ha un carico millesimale pari a 269,91 millesimi di proprietà generale.

Il n.3 debitori esecutati risultano proprietari della quota di 1/6 ciascuno dell'appartamento con cantina, e quindi in totale proprietari per 1/2, in forza di atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30.12.1992 al n.9418 Reg. Gen./ n.5764 Reg. Part.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico si evidenzia l'Autorizzazione Edilizia n.10292 del 1982 per la realizzazione di n.2 servizi igienici e la PE n.6211/1992 per la realizzazione di modifiche interne. Con riferimento a tali titoli sussistono le difformità evidenziate nella relazione peritale a cui espressamente si rinvia. Si evidenzia, comunque, che nel corridoio e in una stanza sono risultano realizzati in difformità due soppalchi il legno e ferro non sanabili per mancanza di altezze.

L'appartamento è attualmente privo di APE. Il bene risulta interamente occupato dai debitori esecutati ed è da questi utilizzato per l'esercizio di attività professionale.

LOTTO 07 - Appartamento con cantina e resede

diritto di piena proprietà di appartamento con cantina e resede circostante, bene comune non censibile a maggior consistenza, sita in Siena, Via Enrico Berlinguer, n.27, piani terreno e primo.

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 3, part. 294, sub.5, categoria catastale A/3, classe 1, vani 4,5, superficie catastale 103 mq, rendita catastale € 371,85. È composto da ingresso-soggiorno al piano terreno, con disimpegno dal quale si accede alla cucina, con porta-finestra di accesso al resede retrostante, ed al bagno. Tramite scala interna sita nel soggiorno si accede al piano primo composto da n.2 camere da letto e bagno. Il tutto per complessivi mq 118,5.



Al piano terreno, con accesso dal resede esterno, si accede alla cantina di mq 40.

Il resede circostante è un bene comune non censibile e risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 3, part. 294, sub.1, categoria catastale BCNC.

L'unità abitativa è di recente ristrutturazione interna, versa in buone condizioni di manutenzione, ha impianto termico singolo a gas metano e utenza elettrica singola. Si segnala che una porzione del piano primo è stata separata, con chiusura di una porta, ed accorpata ad uso camera da letto al contiguo appartamento (quest'ultimo della stessa proprietà ma non pignorato) mediante tramezzatura e apertura di collegamento con l'unità adiacente: gli impianti servono anche la camera da letto "accorpata" all'appartamento adiacente. L'utenza dell'acqua è in comune con l'appartamento adiacente, con consumo misurato con sottocontatore. Non risulta costituito condominio.

Il debitore esecutato risulta proprietario del bene in forza di atto di donazione trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20.02.2004 al n.1938 Reg. Gen./ n.1229 Reg. Part.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico si evidenzia l'Autorizzazione Edilizia n.4039 del 1992 per lavori di modifiche interne ed esterne e successiva variante, la PE n.11307 del 1995 per il cambio di destinazione di ex annesso rurale in civile abitazione, la PE n.11366 del 1995 per la realizzazione di appartamento in porzione di fabbricato, la PE n.34879 del 2003 per modifiche interne con realizzazione di nuova unità abitativa e successiva PE n.69910 del 2014 per lavori di completamento e modeste modifiche interne. Con riferimento a tali titoli sussistono le difformità evidenziate nella relazione peritale a cui espressamente si rinvia e fra le quali si evidenzia l'arbitrario distacco di una stanza al piano primo come sopra già indicato.

L'appartamento è attualmente privo di APE. Il bene risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione non più opponibile alla procedura.

LOTTO 08 - Quote indivise di Terreni

quota di proprietà indivisa di 1/4 di n.14 particelle di terreno per complessivi ha 02.85.20, già utilizzate per attività di maneggio per cavalli con box in legno e paddok, site in Siena, Loc. Poggio al Vento e censite al Catasto Terreni del Comune di Siena al:

- foglio 64, part. 131, Seminativo, classe 3, superficie 5.480 mq, R.D. € 12,74, R.A. € 12,74;
- foglio 64, part. 132, Seminativo, classe 3, superficie 2.210 mq, R.D. € 5,14, R.A. € 5,14;
- foglio 64, part. 133, Pascolo, classe U, superficie 190 mq, R.D. € 0,08, R.A. € 0,04;
- foglio 64, part. 134, Seminativo, classe 3, superficie 6.530 mq, R.D. € 15,18, R.A. € 15,18;
- foglio 64, part. 135, Pascolo, classe U, superficie 1.120 mq, R.D. € 0,46, R.A. € 0,23;
- foglio 64, part. 136, Seminativo, classe 3, superficie 3.320 mq, R.D. € 7,72, R.A. € 7,72;
- foglio 64, part. 137, Bosco Ceduo, classe 2, superficie 1.725 mq, R.D. € 0,98, R.A. € 0,27;
- foglio 64, part. 153, Seminativo, classe 3, superficie 940 mq, R.D. € 2,18, R.A. € 2,18;
- foglio 64, part. 154, Seminativo, classe 3, superficie 650 mq, R.D. € 1,51, R.A. € 1,51;
- foglio 64, part. 156, Bosco Ceduo, classe 2, superficie 1.400 mq, R.D. € 0,80, R.A. € 0,22;



- foglio 64, part. 159, Seminativo, classe 3, superficie 1.940 mq, R.D. € 4,51, R.A. € 4,51;
- foglio 64, part. 160, Pasac. Cespug., classe U, superficie 280 mq, R.D. € 0,10, R.A. € 0,04;
- foglio 64, part. 517, Bosco Ceduo, classe 2, superficie 1.410 mq, R.D. € 0,80, R.A. € 0,22;
- foglio 64, part. 518, Bosco Ceduo, classe 2, superficie 1.325 mq, R.D. € 0,75, R.A. € 0,21;

I terreni sono serviti da utenza idrica il cui contatore è posizionato all'inizio di Via della Pergola e dal quale deriva una condominialità di undici utenti serviti con rispettivi sottocontatori per la misurazione dei singoli consumi.

Il debitore esecutato risulta proprietario della quota di 1/4 dei terreni in questione in forza di successione legittima e successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27.06.2024 al n.6085 Reg. Gen./ n.4281 Reg. Part., nonché in forza di successione legittima e successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27.06.2024 al n.6086 Reg. Gen./ n.4282 Reg. Part., oltre che in forza dell'atto di divisione del 17.06.2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 7.07.2016 al n.5943 Reg. Gen./ n.4019 Reg. Part.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico si evidenzia la PE n.59345 del 2011 per l'installazione recinzione box cavalli e paddok, la PE n.273 del 2018 per l'installazione box prefabbricati e recinzioni elettrificate e la SCIA n.2064 del 2018 per l'installazione box cavalli. I terreni risultano correttamente rappresentati sulla mappa catastale.

Con riferimento ai predetti titoli si rinvia alla relazione peritale e si segnala comunque che la strada poderale che accede ai terreni attraversa la particella n.139 del foglio 64 (ente urbano) di altra proprietà senza che risulti formalizzata servitù o altro diritto.

I beni, che erano occupati da terzi alla data della stima in forza di contratto di comodato, risultano essere stati recentemente rilasciati nella disponibilità dei proprietari.

* * *

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta in data 04 Febbraio 2024 dall'esperto stimatore Dr. Giuseppe Vannini, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita unitamente al Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni del Comune di Siena del 23.11.2023.

La descrizione di tutti i lotti in vendita, salva diversa indicazione, è da intendersi aggiornata alla data della redazione della perizia estimativa.

* * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita ai seguenti prezzi:

- **Lotto 01** - Appartamento con resede e autorimessa - **VALORE BASE D'ASTA Euro 276.000.00 (duecentosettantaseimila/00)** con possibilità di formulare **OFFERTA MINIMA di Euro 207.000,00 (duecentosettemila/00)** e con rilanci minimi, in caso di gara, di **Euro 2.000,00 (duemila/00)**;



- **Lotto 04** - Quote indivise di Civile abitazione con resede, autorimessa, magazzino e terreni circostanti - VALORE BASE D'ASTA Euro 80.000,00 (ottantamila/00) con possibilità di formulare OFFERTA MINIMA di Euro 60.000,00 (sessantamila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, di **Euro 1.000,00 (mille/00)**.
- **Lotto 05** - Quota indivisa di Civile abitazione con cantina - VALORE BASE D'ASTA Euro 160.000,00 (centosessantamila/00) con possibilità di formulare OFFERTA MINIMA di Euro 120.000,00 (centoventimila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, di **Euro 1.000,00 (mille/00)**;
- **Lotto 07** - Appartamento con cantina e resede - VALORE BASE D'ASTA Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila/00) con possibilità di formulare OFFERTA MINIMA di Euro 180.000,00 (centoottantamila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, di **Euro 2.000,00 (duemila/00)**;
- **Lotto 08** - Quote indivise di Terreni - VALORE BASE D'ASTA Euro 5.000,00 (cinquemila/00) con possibilità di formulare OFFERTA MINIMA di Euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, di **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

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 speciale o, ancora, da avvocato munito di procura speciale 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

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in 53100 Siena, Viale Europa, n.2, previo appuntamento telefonico al numero 0577-288582, 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 (R.G.E. 17/2019) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- lotto di interesse con i dati identificativi delle relative 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 ("*Tribunale di Siena RGE 17/2019 - Lotto ...*") inserendo al posto dei puntini il numero del lotto di interesse) 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 essere 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 conto corrente bancario intestato alla procedura e relativo al lotto di interesse:

- **Lotto 01** - conto intestato "*Tribunale di Siena RGE 17/2019 Prezzo-Lotto 01*", individuato con il codice IBAN **IT 84 J 08673 14200 00000 09160 91**
- **Lotto 04** - conto intestato "*Tribunale di Siena RGE 17/2019 Prezzo-Lotto 04*", individuato con il codice IBAN **IT 41 R 08673 14200 00000 09206 42**
- **Lotto 05** - conto intestato "*Tribunale di Siena RGE 17/2019 Prezzo-Lotto 05*", individuato con il codice IBAN **IT 92 T 08673 14200 00000 09206 44**
- **Lotto 07** - conto intestato "*Tribunale di Siena RGE 17/2019 Prezzo-Lotto 07*", individuato con il codice IBAN **IT 87 S 08673 14200 00000 09161 03**
- **Lotto 08** - conto intestato "*Tribunale di Siena RGE 17/2019 Prezzo-Lotto 08*", individuato con il codice IBAN **IT 46 V 08673 14200 00000 09206 46**



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 (R.G.E. 17/2019) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- lotto di interesse con i dati identificativi delle relative 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, 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 per un medesimo lotto 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.

Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi prima di formulare da remoto l'eventuale rilancio, in quanto il sistema richiede loro di inserire sia l'ammontare del rilancio, sia il PIN che gli sarà stato fornito e, inoltre, durante



L'inserimento di tali dati, il tempo continua a correre.

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 verrà indicato dal sottoscritto, 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 a *"Tribunale di Siena RGE 17/2019 - Lotto ..."* (inserendo al posto dei puntini il numero del lotto oggetto di aggiudicazione). In entrambi i casi entro il termine indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Il termine per il saldo del prezzo e degli oneri non è sospeso nel periodo compreso fra il primo ed il 31 agosto di ogni anno.

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

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale *"Tribunale di Siena, RGE 17/2019 - lotto ..."* (inserendo al posto dei puntini il numero del lotto oggetto di aggiudicazione).

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 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 pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), nonché pubblicizzata sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>. Sul detto portale internet gli interessati all'acquisto potranno rinvenire, occorrendone il caso, *tour virtuali* degli



immobili, realizzati a cura del Custode Giudiziario.

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, 29 novembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Andrea Laghi

