



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

Nella procedura rubricata *sub* n. 141/2020, il sottoscritto Avv. Bradascio Marta Maria Antonella, con studio in Siena, Via Montanini, 46, codice fiscale BRD MTM 82H63 F915X, telefono 0577/287408, posta elettronica avv.martabradascio@gmail.com, posta elettronica certificata martamariaantonellabradascio@pec.ordineavvocatisiena.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza comunicatagli in data 20.06.2022 e successiva nuova ordinanza di delega 2023 depositata il 04.01.2023;

avvisa

che il giorno **25 Marzo 2025 ore 10:00**, 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 1**

*Diritto di piena proprietà su appartamento in condominio ubicato nel Comune di Sovicille, Via Rofrano Scala B posto al piano primo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno, il tutto censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 62, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, rendita catastale 278,89 € e autorimessa censita al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 34, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita catastale 55,36 €.*

**Libero da cose e persone.**

Al valore d'asta di euro 62.000,00 (sessantaduemila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 47.000,00 (quarantasettemila/00) pari al 75% del prezzo di vendita arrotondato al migliaio di euro superiore e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro



1.000,00 (mille euro/00).

## **LOTTO 2**

*Diritto di piena proprietà su appartamento in condominio ubicato nel Comune di Sovicille, Via Rofrano Scala B posto al piano primo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, due bagni, due camere e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno, il tutto censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 63, categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita catastale 418,33 € e autorimessa censita al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 60, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita catastale 51,90 €.*

**Libero da cose e persone.**

Al valore d'asta di euro 92.000,00 (novantaduemila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 69.000,00 (sessantanovemila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (mille euro/00).

## **LOTTO 3**

*Diritto di piena proprietà su appartamento in condominio ubicato nel Comune di Sovicille Via Rofrano Scala B posto al piano primo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno, il tutto censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 64, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, rendita catastale 278,89 € e autorimessa censita al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 36, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita catastale 55,36 €.*

**Libero da cose e persone.**

Al valore d'asta di euro 62.000,00 (sessantaduemila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 47.000,00 (quarantasettemila/00) pari al 75% del prezzo di vendita arrotondato al migliaio di euro superiore e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (mille euro/00).



#### **LOTTO 4**

*Diritto di piena proprietà su appartamento in condominio ubicato nel Comune di Sovicille, Via Rofrano Scala B posto al piano terzo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno, il tutto censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 81, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, rendita catastale 278,89 € e autorimessa censita al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 56, categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita catastale 48,44 €.*

**Libero da cose e persone.**

Al valore d'asta di euro 76.000,00 (settantaseimila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 57.000,00 (cinquantasettemila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (mille euro/00).

#### **LOTTO 5**

*Diritto di piena proprietà su appartamento in condominio ubicato nel Comune di Sovicille, Via Rofrano Scala C posto al piano terzo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa autorimessa posta al piano terreno, il tutto censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 85, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, rendita catastale 278,89 € e autorimessa censita al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 49, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita catastale 51,90 €.*

**Libero da cose e persone.**

Al valore d'asta di euro 78.000,00 (settantottomila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 59.000,00 (cinquantanovemila/00) pari al 75% del prezzo di vendita arrotondato al migliaio di euro superiore e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (mille euro/00).

#### **LOTTO 6**

*Diritto di piena proprietà su appartamento in condominio ubicato nel Comune di Sovicille, Via Rofrano Scala C posto al piano terzo della costruzione, costituito da locale soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazza, con annessa*



*autorimessa posta al piano terreno, il tutto censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 86, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, rendita catastale 278,89 € e autorimessa censita al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 101, particella 310, sub. 47, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita catastale 55,36 €.*

**Libero da cose e persone.**

Al valore d'asta di euro 70.000,00 (settantamila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 53.000,00 (cinquantatremila/00) pari al 75% del prezzo di vendita arrotondato al migliaio di euro superiore e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (mille euro/00).

Si fa presente che fanno parte del complesso immobiliare, pur non essendo stati pignorati, i seguenti beni comuni non censibili (riportati a pag. 8 dell'elaborato peritale) privi di autonomia reddituale e non vendibili separatamente dagli altri immobili oggetto di pignoramento sui quali gli stessi hanno diritti (seppur pro quota condominiale indivisa):

- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille foglio 101, particella 310, sub. 01: B.C.N.C. comune a tutti gli immobili in vendita;
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille foglio 101, particella 310, sub. 88: B.C.N.C. comune agli immobili censiti ai subalterni 47 49, 85, 86 (lotto 5 e 6);
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille foglio 101, particella 310, sub. 89: B.C.N.C. comune agli immobili censiti ai subalterni 34, 36, 56, 60, 62, 63, 64, 81 (lotto 1, 2, 3 e 4);
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille foglio 101, particella 310, sub. 90: B.C.N.C. comune agli immobili censiti ai subalterni 34, 36, 56, 60, 62, 63, 64, 81 (lotto 1, 2, 3 e 4);
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille foglio 101, particella 310, sub. 91: B.C.N.C. comune agli immobili censiti ai subalterni 34, 36, 56, 60, 62, 63, 64, 81 (lotto 1, 2, 3 e 4);
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille foglio 101, particella 310, sub. 92: B.C.N.C. comune agli immobili censiti ai subalterni 47, 49, 85, 86 (lotto 5 e 6);
- Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille foglio 101, particella 310, sub. 93: B.C.N.C. comune agli immobili censiti ai subalterni 47, 49, 85, 86 (lotto 5 e 6);



## REGIME FISCALE

*Si dà atto che con pec del 19.09.2024 inviata al sottoscritto Professionista Delegato la società esecutata ha comunicato l'opzione IVA di cui all'art. 10 comma 1 n. 8 BIS del D.P.R. N. 633/1972 per l'applicazione dell'IVA alle cessioni delle abitazioni e relative autorimesse*

\*\*\*\*\*

## SITUAZIONE CATASTALE -URBANISTICA

I Titoli abilitativi che hanno riguardato il compendio immobiliare in oggetto sono i seguenti:

Permesso di Costruire n. 79 del 24.08.2006

Permesso di costruire n. 63 del 25.11.2009.

In data 06.06.2007 venne depositata la comunicazione di Inizio Lavori (prot. 8965) e in data 25.06.2010 venne depositata la comunicazione di Fine Lavori (prot. 11302) .

In data 06.08.2010 venne depositata l'Attestazione di Abitabilità (prot. 14006).

Ai fini della verifica della conformità urbanistica il C.T.U. ha ritenuto di dover assumere sia i valori della Tavola 7 dello stato iniziale con riferimento ai valori rimasti immutati sia quelli indicati nella Tavola 8 della variante.

Il CTU, chiamato a chiarimenti nel contraddittorio delle parti, ha dichiarato che *"in relazione a talune delle difformità rilevate nella propria relazione non è oggettivamente possibile pronunciarsi con la dovuta certezza circa la loro sanabilità o l'eventuale necessità di realizzare opere di rimessione in pristino in entrambe le eventualità dovrebbero comunque essere sostenute dei costi, che possono ragionevolmente quantificarsi in misura pari ad un ulteriore abbattimento del 20% del prezzo indicato in perizia"*.

Si segnala che il prezzo base dei singoli lotti in vendita tiene conto di questo ulteriore abbattimento in quanto debitamente autorizzato dal G.E.

## APE

Il perito ha provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica limitatamente alle porzioni per le quali tale documentazione è richiesta dalle vigenti normative.

## VINCOLI GRAVANTI



Dalla perizia risulta che vi sono due condomini costituiti e che vi erano degli oneri condominiali insoluti.

Si avvisa che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 63, co. 4 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Non ci sono vincoli gravanti di alcuna natura.

### **Lotto 1**

La suddivisione degli spazi interni è coerente con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo. Stesso si può dire dell'autorimessa abbinata all'appartamento.

Il Ctu ha analizzato la Tavola 7 del titolo abilitativo iniziale e ha confrontato alcune delle dimensioni attuali dell'appartamento con quelle desumibili dall'elaborato non oggetto di modifiche con la variante.

Questo confronto ha portato a rilevare delle differenze (relative alla larghezza interna e superficie utile della terrazza) che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che pertanto dovranno essere sanate.

In particolare le dimensioni interne della terrazza desumibili dalla Tavola 7 sarebbero pari a mq. 8,40, mentre quelle risultanti dalla tavola 14 (parte integrante dello stesso titolo abilitativo) sarebbero pari a mq 8,54.

Dalla superficie utile non residenziale complessiva indicata nel titolo abilitativo iniziale, il Ctu ha dedotto che la superficie utile delle terrazze degli appartamenti relativi alla tipologia B venne considerata pari a mq 8,54, così come risulta anche dal nuovo computo fatto nella successiva variante del 2009.

Alla luce di quanto sopra esposto il Ctu considera lecito e ragionevole ritenere che la superficie utile autorizzata sia pari a mq 8,54, ma allo stesso tempo ritiene che non sia oggettivamente possibile stabilire quali siano le dimensioni interne da prendere per la verifica della conformità urbanistica.

L'attuale superficie utile della terrazza (mq 7,34) si discosta da quella verosimilmente autorizzata (mq 8,54) di un valore eccedente quello massimo previsto dalle vigenti tolleranze.

Il Ctu ha rilevato che si tratta di una difformità che non comporta un aumento di superficie e che pertanto può ritenersi verosimilmente sanabile.

Dal punto di vista edilizio l'eventuale sanatoria potrà essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore ad € 1.000,00.

Essendo una difformità che attiene ad una parte strutturale, dovrà essere prodotta, altresì, una pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile.

Il Ctu ha dichiarato di non essere oggettivamente in grado di pronunciarsi con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista.

Dal punto di vista paesaggistico, non essendoci stato un aumento di superficie, la stessa è sanabile mediante un'ulteriore pratica per ottenere il rilascio dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei



commi 4 e 5 dell'art. 167 del d.lgs 42 del 2004 da parte della Soprintendenza.

L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico è necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria e riguarda l'incidenza delle modifiche apportate all'originaria configurazione dei prospetti del fabbricato. Il Ctu fa presente di non essere oggettivamente in grado di stabilire con certezza se le difformità riscontrate possano essere ritenute paesaggisticamente compatibili dalla soprintendenza. Qualora tale difformità fosse ritenuta paesaggisticamente compatibile il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a *“una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione”*.

Per quanto riguarda le altezze interne dell'appartamento e dell'autorimessa dal confronto tra quelle dichiarate negli elaborati progettuali e quelle accertate in sede di sopralluogo sono emerse alcune differenze che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che necessitano di essere sanate.

## **Lotto 2**

La suddivisione degli spazi interni è coerente con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo. Stesso si può dire dell'autorimessa abbinata all'appartamento.

Il Ctu ha analizzato la Tavola 8 della variante e ha confrontato alcune delle superfici calpestabili ed aereo illuminanti con quelle risultanti a seguito del rilievo effettuato sul posto. Questo confronto ha portato a rilevare delle differenze (superficie utile autorimessa e superficie utile della terrazza) che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che pertanto dovranno essere sanate.

In particolare le dimensioni interne della terrazza desumibili dalla Tavola 7 sarebbero pari a mq. 15,91, mentre quelle risultanti dalla tavola 14 (parte integrante dello stesso titolo abilitativo) sarebbero pari a mq 15,52.

Dalla superficie utile non residenziale complessiva indicata nel titolo abilitativo iniziale il Ctu ha dedotto che la superficie utile delle terrazze degli appartamenti relativi alla tipologia A venne considerata pari a mq 15,52 mentre nel computo fatto nella successiva variante del 2009 era pari a mq 16,21.

Alla luce di quanto sopra esposto il Ctu considera lecito e ragionevole ritenere che la superficie utile autorizzata sia pari a mq 15,52, ma allo stesso tempo ritiene che non sia oggettivamente possibile stabilire quali siano le dimensioni interne da prendere per la verifica della conformità urbanistica.

L'attuale superficie utile della terrazza (mq 13,54) si discosta da quella verosimilmente autorizzata (mq 15,52) di un valore eccedente quello massimo previsto dalle vigenti tolleranze.

Il Ctu ha rilevato che si tratta di una difformità che non comporta un aumento di superficie e che pertanto può ritenersi verosimilmente sanabile.

Dal punto di vista edilizio l'eventuale sanatoria potrà essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore ad € 1.000,00.

Essendo una difformità che attiene ad una parte strutturale, dovrà essere prodotta, altresì, una pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile.

Il Ctu ha dichiarato di non essere oggettivamente in grado di pronunciarsi con certezza in merito alla



sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista .

Dal punto di vista paesaggistico, non essendoci stato un aumento di superficie, la stessa è sanabile mediante un'ulteriore pratica per ottenere il rilascio dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del d.lgs 42 del 2004 da parte della soprintendenza.

L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico è necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria e riguarda l'incidenza delle modifiche apportate all'originaria configurazione dei prospetti del fabbricato. Il Ctu fa presente di non essere oggettivamente in grado di stabilire con certezza se le difformità riscontrate possano essere ritenute paesaggisticamente compatibili dalla soprintendenza. Qualora tale difformità fosse ritenuta paesaggisticamente compatibile il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a " *una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione*".

Per quanto riguarda le altezze interne dell'appartamento e dell'autorimessa dal confronto tra quelle dichiarate negli elaborati progettuali e quelle accertate in sede di sopralluogo sono emerse alcune differenze che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che necessitano di essere sanate.

Per quanto riguarda l'autorimessa il Ctu ha analizzato gli elaborati grafici del titolo abilitativo iniziale e della Successiva Variante e ha dedotto che l'autorimessa non fu oggetto di modifiche in corso di opera. Nella tavola 14 del titolo iniziale venne dichiarata una superficie utile di mq 14,80 mentre nella tavola 8 della variante venne dichiarata una superficie utile di mq 16,06.

Secondo il Ctu se il Comune dovesse ritenere legittima la superficie utile desumibile dal titolo iniziale, la differenza con quella attuale sarebbe più contenuta e potrebbe ricondurre la discrasia, così come ricondotta dal perito, più che ad una difformità ad una restituzione grafica non accurata. La stessa amministrazione potrebbe comunque, invece, richiedere una sanatoria vera e propria e dal confronto tra lo stato attuale e quello autorizzato potrebbe emergere sia uno spostamento delle partizioni interne che una variazione delle parti strutturali. In questa eventualità potrebbe essere richiesta al Comune anche una pratica di sanatoria strutturale al Genio Civile con la conseguente necessità di verificare sotto il profilo strutturale, l'intero fabbricato.

### **Lotto 3**

La suddivisione degli spazi interni è coerente con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo. Stesso si può dire dell'autorimessa abbinata all'appartamento.

Il Ctu ha analizzato la Tavola 7 del titolo abilitativo iniziale e ha confrontato alcune delle dimensioni attuali dell'appartamento con quelle desumibili dall'elaborato non oggetto di modifiche con la variante.

Questo confronto ha portato a rilevare delle differenze (relative alla larghezza interna e superficie utile della terrazza) che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che pertanto dovranno essere sanate.

In particolare le dimensioni interne della terrazza desumibili dalla Tavola 7 sarebbero pari a mq 8,40, mentre quelle risultanti dalla tavola 14 (parte integrante dello stesso titolo abilitativo) sarebbero pari a mq 8,54.

Dalla superficie utile non residenziale complessiva indicata nel titolo abilitativo iniziale il Ctu ha dedotto che





la superficie utile delle terrazze degli appartamenti relativi alla tipologia B venne considerata pari a mq 8,54 , così come risulta anche dal nuovo computo fatto nella successiva variante del 2009.

Alla luce di quanto sopra esposto il Ctu considera lecito e ragionevole ritenere che la superficie utile autorizzata sia pari a mq 8,54 , ma allo stesso tempo ritiene che non sia oggettivamente possibile stabilire quali siano le dimensioni interne da prendere per la verifica della conformità urbanistica.

L'attuale superficie utile della terrazza (mq 7,19) si discosta da quella verosimilmente autorizzata (mq 8,54) di un valore eccedente quello massimo previsto dalle vigenti tolleranze.

Il Ctu ha rilevato che si tratta di una difformità che non comporta un aumento di superficie e che pertanto può ritenersi verosimilmente sanabile.

Dal punto di vista edilizio l'eventuale sanatoria potrà essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore ad € 1.000,00 .

Essendo una difformità che attiene ad una parte strutturale, dovrà essere prodotta, altresì, una pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile .

Il Ctu ha dichiarato di non essere oggettivamente in grado di pronunciarsi con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista .

Dal punto di vista paesaggistico, non essendoci stato un aumento di superficie, la stessa è sanabile mediante un'ulteriore pratica per ottenere il rilascio dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del d.lgs 42 del 2004 da parte della Soprintendenza.

L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico è necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria e riguarda l'incidenza delle modifiche apportate all'originaria configurazione dei prospetti del fabbricato. Il Ctu fa presente di non essere oggettivamente in grado di stabilire con certezza se le difformità riscontrate possano essere ritenute paesaggisticamente compatibili dalla soprintendenza. Qualora tale difformità fosse ritenuta paesaggisticamente compatibile il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a " *una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione*".

Per quanto riguarda le altezze interne dell'appartamento e dell'autorimessa dal confronto tra quelle dichiarate negli elaborati progettuali e quelle accertate in sede di sopralluogo sono emerse alcune differenze che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che necessitano di essere sanate.

Per quanto riguarda l'autorimessa il Ctu ha analizzato gli elaborati grafici del titolo abilitativo iniziale e della Successiva Variante e ha dedotto che l'autorimessa non fu oggetto di modifiche in corso di opera. Nella tavola 14 del titolo iniziale venne dichiarata una superficie utile di mq 16,50 mentre nella tavola 8 della variante venne dichiarata una superficie utile di mq 15,80.

Secondo il Ctu se il Comune dovesse ritenere legittima la superficie utile desumibile dal titolo iniziale, la differenza con quella attuale sarebbe più contenuta e potrebbe ricondurre la discrasia, così come ricondotta dal perito, più che ad una difformità ad una restituzione grafica non accurata. La stessa amministrazione



potrebbe comunque, invece, richiedere una sanatoria vera e propria e dal confronto tra lo stato attuale e quello autorizzato potrebbe emergere sia uno spostamento delle partizioni interne che una variazione delle parti strutturali. In questa eventualità potrebbe essere richiesta al Comune anche una pratica di sanatoria strutturale al Genio Civile con la conseguente necessità di verificare sotto il profilo strutturale, l'intero fabbricato.

#### **Lotto 4**

La suddivisione degli spazi interni è coerente con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo. Stesso si può dire dell'autorimessa abbinata all'appartamento.

Il Ctu ha analizzato la Tavola 7 del titolo abilitativo iniziale e ha confrontato alcune delle dimensioni attuali dell'appartamento con quelle desumibili dall'elaborato non oggetto di modifiche con la variante.

Questo confronto ha portato a rilevare delle differenze (relative alla larghezza massima del soggiorno-pranzo e lunghezza bagno) che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che pertanto dovranno essere sanate.

Il Ctu, inoltre, ha analizzato la Tavola 8 della variante e ha confrontato alcune delle superfici calpestabili ed aereo illuminanti con quelle risultanti a seguito del rilievo effettuato sul posto. Questo confronto ha portato a rilevare delle differenze (superficie utile autorimessa) che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che pertanto dovranno essere sanate.

In merito alle dimensioni interne dell'appartamento il Ctu fa presente che la minore larghezza del locale soggiorno-pranzo è da ricondurre ad un leggero spostamento delle partizioni centrali dell'unità disimpegno e bagno con contestuale aumento della superficie della camera. Di queste differenze che, comunque non hanno inciso sulla superficie utile dell'appartamento in essa dichiarata, non vi è traccia negli elaborati della variante.

La difformità relativa alle suddivisioni interne potrà essere sanata con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore ad € 1.000,00 .

Per quanto riguarda le altezze interne dell'appartamento dal confronto tra quelle dichiarate negli elaborati progettuali e quelle accertate in sede di sopralluogo sono emerse alcune differenze che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che necessitano di essere sanate.

In particolare tra i vari elaborati costituenti parte integrale e sostanziale del titolo iniziale vi sono le tavole 6 e 11.

Nella tavola 6 con riferimento agli appartamenti dell'ultimo piano vennero indicate delle altezze interne pari a ml 2,27 (minima) e ml 3,20 (massima)

Nella tavola 11 furono invece indicate delle altezze diverse che vennero poi utilizzate per il calcolo del volume: ml 2,40 (minima) e ml 3,20 (massima).

Nel permesso di Costruire venne richiamato il volume indicato nella tavola 11 pari a mc. 9661.

A tal proposito il CTU aveva mandato una richiesta di chiarimenti al Comune di Sovicille al fine di cercare di chiarire quali potessero essere i valori da assumere come riferimento per la conformità urbanistica.

Il Ctu fa presente che la risposta ricevuta dal Comune di Sovicille non chiarisce quali sono i valori da



considerare come autorizzati e secondo lo stesso assumere come tali gli uni o gli altri aprirebbe due ipotesi differenti:

- 1) se si considerassero autorizzate le altezze come indicate nella tavola 6, la presenza di una difformità eccedente la tolleranza massima comporterebbe la necessità di predisporre una sanatoria che andrebbe a configurare un aumento di volume.

Essendo l'immobile in zona sottoposta a vincolo paesaggistico non sarebbe possibile ottenere il prodromico rilascio dell'accertamento di Compatibilità paesaggistica ne tanto meno la sanatoria vera e propria.

- 2) Se si considerasse, invece, l'altezza interna media reale pari a ml 2,80 corrispondente a quella utilizzata per il calcolo del volume nella tavola 11, secondo il Regolamento Edilizio vigente al momento della realizzazione della costruzione detti locali come quello in esame potevano essere adibiti ad abitazione se l'altezza media utile fosse di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30; pertanto le attuali altezze reali rispetterebbero i valori minimi richiesti all'epoca.

A seguito di modifica apportata al Regolamento Edilizio a seguito della delibera comunale del 2011 il nuovo art. 37 vigente ad oggi prevede che l'altezza media utile dei locali abitabili non deve essere minore di m 2,70 senza prevedere alcuna altezza minima. All'interno del vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille non sono presenti articoli o prescrizioni circa le altezze interne pertanto ad oggi l'altezza media reale rispetterebbe anche la normativa attuale.

Pertanto nel caso in cui il Comune ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze interne indicate nella tavola 11 la difformità relativa alle altezze interne potrebbe ritenersi verosimilmente sanabile.

Dal punto di vista edilizio l'eventuale sanatoria potrà essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore ad € 1.000,00 .

Essendo una difformità che attiene ad una parte strutturale, dovrà essere prodotta, altresì, una pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile .

Il Ctu ha dichiarato di non essere oggettivamente in grado di pronunciarsi con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista .

Dal punto di vista paesaggistico, non essendoci stato un aumento di superficie, la stessa è sanabile mediante un' ulteriore pratica per ottenere il rilascio dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del d.lgs 42 del 2004 da parte della soprintendenza.

L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico è necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria e riguarda l'incidenza delle modifiche apportate all'originaria configurazione dei prospetti del fabbricato. Il Ctu fa presente di non essere oggettivamente in grado di stabilire con certezza se le difformità riscontrate possano essere ritenute paesaggisticamente compatibili dalla Soprintendenza. Qualora tale difformità fosse ritenuta paesaggisticamente compatibile il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a " una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione".



Per quanto riguarda l'autorimessa il Ctu ha analizzato la differenza tra la superficie autorizzata con la Variante e quella reale e seppur eccedente la tolleranza ha ricondotto la discrasia più che ad una difformità ad una restituzione grafica non accurata. La stessa amministrazione potrebbe comunque, invece, richiedere una sanatoria vera e propria e dal confronto tra lo stato attuale e quello autorizzato potrebbe emergere sia uno spostamento delle partizioni interne che una variazione delle parti strutturali. In questa eventualità potrebbe essere richiesta al comune anche una pratica di sanatoria strutturale al Genio Civile con la conseguente necessità di verificare sotto il profilo strutturale, l'intero fabbricato.

## **Lotto 5**

La suddivisione degli spazi interni è coerente con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo. Stesso si può dire dell'autorimessa abbinata all'appartamento.

Il Ctu ha analizzato la Tavola 7 del titolo abilitativo iniziale e ha confrontato alcune delle dimensioni attuali dell'appartamento con quelle desumibili dall'elaborato non oggetto di modifiche con la variante.

Questo confronto ha portato a rilevare delle differenze (relative alla larghezza massima del soggiorno-pranzo e lunghezza bagno) che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che pertanto dovranno essere sanate.

Il Ctu, inoltre, ha analizzato la Tavola 8 della variante e ha confrontato alcune delle superfici calpestabili ed aereo illuminanti con quelle risultanti a seguito del rilievo effettuato sul posto. Questo confronto ha portato a rilevare delle differenze (superficie utile autorimessa) che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che pertanto dovranno essere sanate.

In merito alle dimensioni interne dell'appartamento il Ctu fa presente che la minore larghezza del locale soggiorno-pranzo è da ricondurre ad un leggero spostamento delle partizioni centrali dell'unità disimpegno e bagno con contestuale aumento della superficie della camera. Di queste differenze, che comunque non hanno inciso sulla superficie utile dell'appartamento in essa dichiarata, non vi è traccia negli elaborati della variante.

La difformità relativa alle suddivisioni interne potrà essere sanata con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore ad € 1.000,00 .

Per quanto riguarda le altezze interne dell'appartamento dal confronto tra quelle dichiarate negli elaborati progettuali e quelle accertate in sede di sopralluogo sono emerse alcune differenze che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che necessitano di essere sanate.

In particolare tra i vari elaborati costituenti parte integrale e sostanziale del titolo iniziale vi sono le tavole 6 e 11.

Nella tavola 6 con riferimento agli appartamenti dell'ultimo piano vennero indicate delle altezze interne pari a ml 2,27 (minima) e ml 3,20 (massima)

Nella tavola 11 furono invece indicate delle altezze diverse che vennero poi utilizzate per il calcolo del volume: ml 2,40 (minima) e ml 3,20 (massima).

Nel permesso di Costruire venne richiamato il volume indicato nella tavola 11 pari a mc. 9661.

A tal proposito il CTU ha mandato una richiesta di chiarimenti al Comune di Sovicille al fine di cercare di



chiarire quali potessero essere i valori da assumere come riferimento per la conformità urbanistica la cui risposta non chiarisce quali sono i valori da considerare come autorizzati e secondo lo stesso assumere come tali gli uni o gli altri aprirebbe due ipotesi differenti:

- 1) se si considerassero autorizzate le altezze come indicate nella tavola 6, la presenza di una difformità eccedente la tolleranza massima comporterebbe la necessità di predisporre una sanatoria che andrebbe a configurare un aumento di volume.

Essendo l'immobile in zona sottoposta a vincolo paesaggistico non sarebbe possibile ottenere il prodromico rilascio dell'accertamento di Compatibilità paesaggistica ne tanto meno la sanatoria vera e propria.

- 2) Se si considerasse, invece, l'altezza interna media reale pari a ml 2,80 corrispondente a quella utilizzata per il calcolo del volume nella tavola 11, Secondo il Regolamento Edilizio vigente al momento della realizzazione della costruzione detti locali potevano essere adibiti ad abitazione se l'altezza media utile fosse di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30, pertanto le attuali altezze reali rispetterebbero i valori minimi richiesti all'epoca.

A seguito di modifica apportata al Regolamento Edilizio a seguito della delibera comunale del 2011 il nuovo art. 37 vigente ad oggi prevede che l'altezza media utile dei locali abitabili non deve essere minore di m 2,70 senza prevedere alcuna altezza minima. All'interno del vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille non sono presenti articoli o prescrizioni circa le altezze interne pertanto ad oggi l'altezza media reale rispetterebbe anche la normativa attuale.

Pertanto nel caso in cui il Comune ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze interne indicate nella tavola 11, la difformità relativa alle altezze interne potrebbe ritenersi verosimilmente sanabile.

Dal punto di vista edilizio l'eventuale sanatoria potrà essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore ad € 1.000,00 .

Essendo una difformità che attiene ad una parte strutturale, dovrà essere prodotta, altresì, una pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile .

Il Ctu ha dichiarato di non essere oggettivamente in grado di pronunciarsi con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista .

Dal punto di vista paesaggistico, non essendoci stato un aumento di superficie, la stessa è sanabile mediante una pratica per ottenere il rilascio dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del d.lgs 42 del 2004 da parte della Soprintendenza.

L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico è necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria e riguarda l'incidenza delle modifiche apportate all'originaria configurazione dei prospetti del fabbricato. Il Ctu fa presente di non essere oggettivamente in grado di stabilire con certezza se le difformità riscontrate possano essere ritenute paesaggisticamente compatibili dalla Soprintendenza. Qualora tale difformità fosse ritenuta paesaggisticamente compatibile il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a " una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante



la trasgressione”.

Per quanto riguarda l'autorimessa il Ctu ha analizzato la differenza tra la superficie autorizzata con la Variante e quella reale e seppur eccedente la tolleranza ha ricondotto la discrasia, più che ad una difformità, ad una restituzione grafica non accurata. La stessa amministrazione potrebbe comunque, invece, richiedere una sanatoria vera e propria e dal confronto tra lo stato attuale e quello autorizzato potrebbe emergere sia uno spostamento delle partizioni interne che una variazione delle parti strutturali. In questa eventualità potrebbe essere richiesta al Comune anche una pratica di sanatoria strutturale al Genio Civile con la conseguente necessità di verificare sotto il profilo strutturale, l'intero fabbricato.

### **Lotto 6**

La suddivisione degli spazi interni è coerente con la rappresentazione riportata all'interno dell'ultimo titolo abilitativo completamente modificata rispetto a quella del titolo abilitativo iniziale. Diversamente, secondo quanto desumibile dalla Variante, la forma e la dimensione dell'autorimessa anche esse coerenti con lo stato dei luoghi non furono oggetto di modifiche in corso d'opera e sembrerebbero immutate rispetto a quelle del titolo abilitativo iniziale.

Il Ctu, inoltre, ha analizzato la Tavola 8 della variante e ha confrontato alcune delle superfici calpestabili ed aereo illuminanti con quelle risultanti a seguito del rilievo effettuato sul posto. Questo confronto ha portato a rilevare delle differenze che rientrano nelle tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che pertanto non dovranno essere sanate.

Per quanto riguarda le altezze interne dell'appartamento dal confronto tra quelle dichiarate negli elaborati progettuali e quelle accertate in sede di sopralluogo sono emerse alcune differenze che eccedono le tolleranze ammesse dalle vigenti normative e che necessitano di essere sanate.

In particolare tra i vari elaborati costituenti parte integrale e sostanziale del titolo iniziale vi sono le tavole 6 e 11.

Nella tavola 6 con riferimento agli appartamenti dell'ultimo piano vennero indicate delle altezze interne pari a ml 2,27 (minima) e ml 3,20 (massima)

Nella tavola 11 furono invece indicate delle altezze diverse che vennero poi utilizzate per il calcolo del volume: ml 2,40 (minima) e ml 3,20 (massima).

Nel permesso di Costruire venne richiamato il volume indicato nella tavola 11 pari a mc. 9661.

A tal proposito il CTU ha mandato una richiesta di chiarimenti al Comune di Sovicille al fine di cercare di chiarire quali potessero essere i valori da assumere come riferimento per la conformità urbanistica la cui risposta non chiarisce quali sono i valori da considerare come autorizzati e secondo il Ctu assumere come tali gli uni o gli altri aprirebbe a due ipotesi differenti:

- 1) Se si considerassero autorizzate le altezze come indicate nella tavola 6, la presenza di una difformità eccedente la tolleranza massima comporterebbe la necessità di predisporre una sanatoria che andrebbe a configurare un aumento di volume.

Essendo l'immobile in zona sottoposta a vincolo paesaggistico non sarebbe possibile ottenere il prodromico rilascio dell'accertamento di Compatibilità paesaggistica ne tanto meno la sanatoria vera e propria.



2) Se si considerasse, invece, l'altezza interna media reale pari a ml 2,80 corrispondente a quella utilizzata per il calcolo del volume nella tavola 11, Secondo il Regolamento Edilizio vigente al momento della realizzazione della costruzione i locali come quello in esame potevano essere adibiti ad abitazione se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30, pertanto le attuali altezze reali rispetterebbero i valori minimi richiesti all'epoca.

A seguito di modifica apportata al Regolamento Edilizio dalla delibera comunale del 2011 il nuovo art. 37 vigente ad oggi prevede che l'altezza media utile dei locali abitabili non deve essere minore di m 2,70 senza prevedere alcuna altezza minima. All'interno del vigente Piano Operativo del Comune di Sovicille non sono presenti articoli o prescrizioni circa le altezze interne pertanto ad oggi l'altezza media reale rispetterebbe anche la normativa attuale.

Quindi nel caso in cui il Comune ritenesse corretto assumere come autorizzate le altezze interne indicate nella tavola 11, la difformità relativa alle altezze interne potrebbe ritenersi verosimilmente sanabile.

Dal punto di vista edilizio l'eventuale sanatoria potrà essere ottenuta con un Accertamento di Conformità in Sanatoria/Permesso di Costruire in Sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa non inferiore ad € 1.000,00 .

Essendo una difformità che attiene ad una parte strutturale, dovrà essere prodotta, altresì, una pratica di sanatoria da depositare all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile .

Il Ctu ha dichiarato di non essere oggettivamente in grado di pronunciarsi con certezza in merito alla sanabilità della difformità sotto il profilo strutturale in assenza di una specifica analisi svolta da un ingegnere strutturista .

Dal punto di vista paesaggistico, non essendoci stato un aumento di superficie, la stessa è sanabile mediante un'ulteriore pratica per ottenere il rilascio dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del d.lgs 42 del 2004 da parte della Soprintendenza.

L'autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico è necessaria e dirimente ai fini del rilascio della successiva sanatoria e riguarda l'incidenza delle modifiche apportate all'originaria configurazione dei prospetti del fabbricato. Il Ctu fa presente di non essere oggettivamente in grado di stabilire con certezza se le difformità riscontrate possano essere ritenute paesaggisticamente compatibili dalla Soprintendenza. Qualora tale difformità fosse ritenuta paesaggisticamente compatibile il rilascio dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sarà in ogni caso subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa pari a *“ una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione”*.

Per quanto riguarda le altezze interne dell'unico locale camera, il Ctu ha rappresentato che di fatto costituiscono una difformità non sanabile in quanto uno dei valori (altezza media pari a m. 2,67) è inferiore a quello all'epoca ammissibile e pertanto il vano non può essere considerato una camera.

Il Ctu fa presente che la superficie utile della residua consistenza immobiliare non raggiunge quella minima per poterla considerare monolocale e pertanto si renderà necessario apportare delle modifiche alla distribuzione degli spazi interni per poterla considerare come una superficie residenziale- abitabile.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 04.03.2022 dal Geom. Rusci



Gianni, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

\*\*\*\*\*

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto. L'offerta può venire formulata dalla persona fisica, dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura notarile o, ancora, da avvocato munito di procura notarile per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c..

#### Modalità di presentazione delle offerte cartacee

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in Via Montanini, 46, previo appuntamento telefonico al numero 0577/287408, 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 141/2020) 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:



LOTTO 1: IT21V0867314200000000908389

LOTTO 2: IT63O0867314200000000908390

LOTTO 3: IT40P0867314200000000908391

LOTTO 4: IT91R0867314200000000908393

LOTTO 5: IT45T0867314200000000908395

LOTTO 6: IT96V0867314200000000908397

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 141/2020) 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 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 141/2020*".

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, 17/01/2025

Il professionista delegato  
Avv. Marta Maria Antonella Bradascio

