



Tribunale ordinario di Siena

Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub* n. 449/2022 RG il sottoscritto Avv. Andrea Greco con studio in Siena, Via dei Rossi n. 44 codice fiscale GRCNDR85E21I754S telefono 0577.2131 posta elettronica ndrgrc@gmail.com posta elettronica certificata andregreco@pec.ordineavvocatisiena.it delegato dal giudice dr.ssa Alessandra Verzillo giusta ordinanza depositata in data 12.10.2022

avvisa

che il giorno **13 Maggio 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 n. 1 (Negozio): piena proprietà di fondo commerciale posto al piano seminterrato del più ampio complesso immobiliare sito al n. civ. 9 di Via D. Beccafumi in Siena. Ha accesso sia direttamente dal n. 13 di Via D. Beccafumi e dal n. 15, int. 1, transitando nel piazzale sul quale si affacciano n. 5 vetrine. Il piazzale non è interessato dalla esecuzione immobiliare alla quale la presente relazione si riferisce. Il fondo commerciale in argomento è composto da n. 5 vani adibiti a spazio vendita, n. 14 locali accessori comunicanti tra loro, n. 3 disimpegni, n. 2 servizi igienici ed un ripostiglio, meglio individuati nell'allegato elaborato grafico esplicativo allegato. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena, foglio 42, particella 100, subalterno 19 graffata alla particella 101, subalterno 11; zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza 222 m², superficie catastale 378 m², rendita catastale €. 3.508,39.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, richiamando sul punto la relazione integrativa resa dall'arch. Luigi Sili in data 15.06.2023, si rileva quanto segue.

Sono state reperite pratiche edilizie che rappresentano solo una parte dell'intera consistenza superficiaria dell'unità immobiliare interessata dalla esecuzione imm.re (P.E. 13354/1984 del

10.09.1984 e P.E./SUAP 3124 del 15.10.1987).

Nel grafico della P.E./SUAP 3124 del 15.10.1987 non è rappresentato il soppalco oggi presente nel locale 6. Si precisa che non è stata rintracciata la pratica edilizia per il cambio di destinazione da magazzino a negozio, ma solo la richiesta di commerciabilità (SUAP) riportata nella pratica di cui sopra, che non legittima sotto il profilo edilizio il cambio di destinazione. Inoltre, in questa fase risulterebbe complicato valutare anche la corrispettiva verifica dei parcheggi come previsto per il cambio d'uso, ai sensi dell'art.40 NTA Comune di Siena.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato si evidenziano le seguenti difformità:

-chiusura di porte interne con creazione di frazionamento di unità immobiliare, cambio di destinazione d'uso, esecuzione di una porzione di soppalco.

La planimetria catastale in atti NON può essere ritenuta conforme con lo stato dei luoghi accertato. Il locale prospiciente Via D. Beccafumi è stato controsoffittato e la sua altezza interna attuale è di m. 4,68 anziché m. 4,91 (altezza media). Inoltre, la porta tra il vano 1 ed il vano 2 è stata traslata verso il piazzale; gli infissi esterni del vano 1 sono invertiti, l'accesso è da Via D. Beccafumi civ. 13 mentre l'apertura sul piazzale interno è, di fatto, una vetrina espositiva. Il vano 2, attiguo a quello precedentemente descritto, è stato soppalcato. La sua altezza, al piano terra, è di m. 2,58, mentre la parte superiore soppalcata ha una altezza media di m. 2,06. Al soppalco si accede tramite una scala a chiocciola. Sono state demolite le tramezzature tra il vano 3 ed il vano 4. Sono stati realizzati dei tramezzi tra il vano 14 ed il vano 18. Il vano 6 è stato controsoffittato e l'altezza interna è di m. 2,71, anziché 2,90. Nella planimetria non è indicato il gradino esistente nei due accessi al locale 8, utile a superare i dislivelli esistenti tra i locali 9 e 8, e tra i locali 8 e 5. L'immobile è già stato liberato a cura del Custode Giudiziario.

Al valore d'asta di euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 323.000,00 (trecentoventitremila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 4.000,00 (quattromila/00).

*** *** ***

Lotto n. 2 (Laboratorio): piena proprietà di fondo con accesso dal civico n.15 di Via D. Beccafumi, percorrendo il piazzale sul quale sono prospicienti n. 2 varchi (ingressi carrai - vetrine). Il piazzale non è interessato dalla procedura di esecuzione immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione. Il laboratorio è costituito da due vani collegati tra loro da un'ampia apertura interna. L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica che si erge su due piani fuori terra. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del

Comune di Siena, foglio 42, particella 103, subalterno 11 zona censuaria 1, categoria C/3, classe 7, consistenza 23 m2, superficie catastale 26 m2, rendita catastale €. 156,80.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, richiamando sul punto la relazione integrativa resa dall'arch. Luigi Sili in data 15.06.2023, si rileva quanto segue.

Nel corso delle ricerche effettuate, non sono state individuate pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in argomento. La porzione imm.re in argomento è schematicamente rappresentata nella sezione allegata alla P.E. 10694 del 10.10.1994 riguardante la ristrutturazione dell'unità imm.re posta al piano primo dell'edificio, risultante di altra Proprietà non interessata dall'esecuzione. Attualmente il locale è occupato per deposito merci e magazzino (abbigliamento usato).

Nel prospetto della P.E. 10694 del 10.10.1994 vengono rappresentati i due accessi al sub. 11 (esecutato) con infissi differenti a quelli attuali ed una tettoia condominiale non esistente su tutto il prospetto. Si precisa inoltre che tra l'elaborato grafico allegato all'atto di acquisto dal Consorzio Agrario non è stata rintracciata una pratica dove si evince la tamponatura della muratura fronte corte. Nella sezione l'altezza del locale al piano terreno è indicata pari a m. 6,10. Inoltre, i due locali del subalterno 11 sono collegati con il subalterno 12 della particella 103, anch'esso oggetto di esecuzione.

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato si evidenziano le seguenti difformità: chiusura di porte interne con creazione di frazionamento di unità immobiliare, modifiche esterne.

La planimetria catastale in atti è conforme con lo stato dei luoghi. L'immobile è occupato giusto contratto di locazione opponibile alla procedura e scadenza al 31.08.2027.

Al valore d'asta di euro 18.000,00 (diciottomila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 14.000,00 (quattordicimila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (mille/00).

*** *** ***

Lotto n. 4 (Laboratorio): piena proprietà di fondo con accesso dal civ. 15 di Via D. Beccafumi, percorrendo il piazzale sul quale si affacciano tre accessi, dei quali due carrai, ed uno pedonale, contraddistinti dai numeri di interno 4, 5 e 6. Il piazzale non è interessato dalla procedura in argomento. Il fondo in argomento è costituito da un primo locale ingresso (int. 4) dal quale si accede ad un servizio igienico con antibagno e da un successivo vano, sul retro, ad uso laboratorio. Da quest'ultimo si accede ad un ulteriore ampio locale anch'esso destinato a laboratorio, avente accesso diretto dal piazzale tramite porta carraia (int.5). In quest'ultimo locale sono presenti due ulteriori servizi igienici con un unico antibagno. Dal

laboratorio (int.5) attraversando un ripostiglio, si accede ad un magazzino con accesso diretto dal citato piazzale tramite porta pedonale (int.6). L'unità immobiliare in argomento si trova al piano terreno di un più ampio corpo di fabbrica in linea che si erge su di un piano fuori terra. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena, foglio 42, particella 103, subalterno 20, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 6, consistenza 265 m2, superficie catastale 318 m2, rendita catastale €. 1.546,53.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, richiamando sul punto la relazione integrativa resa dall'arch. Luigi Sili in data 15.06.2023, si rileva quanto segue.

Quanto rappresentato negli elaborati grafici della P.E. tipo C.I.L.A. n. 72956, prot. 79241 del 16.11.2015, inerente interventi di fusione e frazionamento (ex subalterni n. 13 e n. 14 / attuali subalterni n. 20 e n. 21), NON è conforme allo stato attuale dei luoghi (vedi precedenti evidenziazioni fatte al punto 9). La planimetria in atti NON è conforme con lo stato dei luoghi. Il subalterno in argomento ha tre ingressi distinti, corrispondenti ai numeri di interno 4-5 e 6. Infatti, la porzione con accesso dal numero di interno 4, (porzione a sx della planimetria catastale) anziché essere suddivisa in tre vani è suddivisa in soli due locali. Ciò si desume a causa della demolizione di alcuni divisori interni. L'immobile è occupato giusto contratto di locazione opponibile alla procedura e scadenza al 31.08.2027.

Al valore d'asta di euro 217.000,00 (duecentodiciassettemila/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 163.000,00 (centosessantatremila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 2.000,00 (duemila/00).

*** *** ***

Lotto n. 5 (Laboratorio): piena proprietà di fondo con accesso dal civ. 15 di Via D. Beccafumi, percorrendo un piazzale non interessato dall'esecuzione immobiliare alla quale si riferisce la presente relazione. Su detto piazzale si affaccia un accesso carraio contraddistinto dal numero di interno 3. E' costituito da un ampio locale con copertura a vista, del tipo a "capanna" (altezza massima m. 5,30; minima m. 4,22) e un servizio igienico con antibagno (altezza m. 2,49). Nell'attuale realtà dei luoghi, all'interno della porzione immobiliare ci sono n. 2 locali utilizzati come magazzini, di apparente recente costruzione. L'altezza interna di detti locali magazzino è pari a m. 2,34. Lungo la parete destra entrando, al di sopra del servizio igienico, c'è una soffitta che si estende anche al di sopra del servizio igienico del contiguo subalterno 20. Il solaio-soffitto dei due magazzini è utilizzato come soppalco dal quale si può accedere alla citata soffitta. L'unità immobiliare si trova al piano terreno di un

più ampio corpo di fabbrica in linea che si erge su un piano fuori terra. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena, foglio 42, particella 103, subalterno 21, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 6, consistenza 80 m2, superficie catastale 94 m2, rendita catastale €. 466,88.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, richiamando sul punto la relazione integrativa resa dall'arch. Luigi Sili in data 15.06.2023, si rileva quanto segue.

Quanto rappresentato negli elaborati grafici della P.E. tipo C.I.L.A. n. 72956, prot. 79241 del 16.11.2015, inerente interventi di fusione e frazionamento (ex subalterni n. 13 e n. 14 / attuali subalterni n. 20 e n. 21), NON è conforme allo stato attuale dei luoghi (vedi precedenti evidenziazioni fatte al punto 9). La planimetria in atti NON è conforme con lo stato dei luoghi. Come indicato in precedenza, il subalterno in argomento ha tre ingressi distinti, corrispondenti ai numeri di interno 4-5 e 6 Infatti, la porzione con accesso dal numero di interno 4, (porzione a sx della planimetria catastale) anziché essere suddivisa in tre vani è suddivisa in soli due locali. Ciò si desume a causa della demolizione di alcuni divisori interni. L'immobile è già stato liberato a cura del Custode Giudiziario.

Al valore d'asta di euro 75.000,00 (settantacinquemila/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/00).

*** *** ***

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 18.08.2021 dall'esperto stimatore geom. Andrea Cartocci, come integrata e aggiornata dalla relazione resa dall'arch. Luigi Sili in data 15.06.2023 **alla quale si fa espresso rinvio e le quali devono intendersi 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 Siena, Via dei Rossi n. 44 previo appuntamento telefonico al numero 0577.2131 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 nel medesimo processo 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 del processo (RG 449/2022) 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:

- IT69N086731420000000920432 intestato a Trib. Siena n. 449/2022 RG Lotto 1
- IT74R086731420000000920436 intestato a Trib. Siena n. 449/2022 RG Lotto 2
- IT52R086731420000000920444 intestato a Trib. Siena n. 449/2022 RG Lotto 4
- IT06T086731420000000920446 intestato a Trib. Siena n. 449/2022 RG Lotto 5

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 del processo (RG 449/2022) 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) 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, RG 449/2022*".

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.

Publicità 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, 12 Febbraio 2025

Il professionista delegato

Avv. Andrea Greco