



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Nella Procedura Esecutiva n° 259/2017 R.G.E.

oooooooo

L'Avv. Francesca Maria Paternò, con studio in Siena, via di Città n. 36 (c.f PTR FNC 52C47 H163O), tel. 0577/287409- fax 0577/41827, cell. 338-6036770, posta elettronica certificata: francescamariapaterno@pec.ordineavvocatisiena.it; posta elettronica: francescapaterno@gmail.com, tel. 0577/287409- fax 0577/41827, cell. 338-6036770 delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice delle esecuzioni, dott. Flavio Mennella, con ordinanza di delega resa il 25.07.2019 e successivi provvedimenti di proroga di delega, di cui l'ultimo del 02.11.2024 comunicato telematicamente in data 4.11.2024

AVVISA

che il giorno **06 MAGGIO 2025** ad ore **16:00** 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

con modalità sincrona mista mediante delibazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti e/o collegati telematicamente, delle seguenti porzioni immobiliari, come meglio descritte nelle relazioni redatte dall'Arch. Gabriele Rossi, depositate in data 12.07.2019 - 02.07.2024 e 19.09.2024 alle condizioni sotto riportate:

COMPLESSO IMMOBILIARE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO: piena proprietà di terreni e fabbricati posti in Montepulciano, Via Bernabei, costituenti il complesso immobiliare di Villa Bologna. Lo stesso è ubicato in zona urbana appena fuori le mura del centro storico. Sul complesso, originariamente formato dalla villa ottocentesca e da alcuni fabbricati pertinenziali, è stato eseguito un intervento volto alla riqualificazione dei fabbricati esistenti e delle aree pertinenziali variandone la destinazione d'uso per l'apertura di attività turistico-ricettiva, denominata "Etruria Resort & Natural SPA". Sono state create tutte le strutture necessarie a tale destinazione, quali parcheggi, strade, servizi, piscina esterna, centro benessere, ristorante. Il compendio formato da: Villa Bologna, ex dimora del custode, centro



benessere e con servizi comuni: ristorate, locali tecnici, fabbricato ad uso depositi, spazi esterni (resede) e verde (terreni). La villa è strutturata su 6 piani, anche se funzionalmente si riducono a 5, dotata di 22 camere, ciascuna con bagno esclusivo, distribuite su tutti i piani eccetto il 1° seminterrato. Esteriormente la villa ha mantenuto sostanzialmente le caratteristiche originarie. Altre 8 camere con bagno esclusivo sono situate nella ex casa del custode, fabbricato in pietra e mattoni strutturato su 4 piani. Vi è poi il blocco del centro benessere e zona servizi comuni elevato di tre piani, realizzato in mattoni e pietra. Al piano seminterrato vi sono le cabine per i trattamenti, bagno turco, saune, grotta del sale, bagno emozionale, tepidarium e spogliatoi. Il tutto è collegato ad una vecchia cantina con soffitti a volte a botte, dotata di due uscite all'esterno, (una sul giardino interno, l'altra su via Bernabei), all'interno della quale sono state ricavate tre vasche, la prima multifunzionale, la seconda con idromassaggio e la terza con "Percorso di Knapp. Nel piano 2° seminterrato insistono gli spazi ad uso comune (reception, bar, tv, sala convegni, oltre altri ambienti facenti parte della SPA). Il piano 3° seminterrato è adibito ai servizi della palestra, mentre al piano superiore vi è una piscina esterna con forma ad L. In prossimità di uno dei viali di accesso è posto un piccolo fabbricato, dislocato su 2 piani ed utilizzato come magazzino/rimessa; di fianco è presente un vano tecnico all'interno del quale sono alloggiati le pompe antincendio ed il gruppo frigo e dove superiormente sono stati allocati pannelli solari. Tutti detti fabbricati sono inseriti in una vasta area verde con alberi di diverse grandezze, aiuole, vialetti, strade bianche e altre pavimentate in pietra.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano/Terreni della Prov. di Siena del Comune di Montepulciano (SI), come segue:

TERRENI: Foglio **118** con la particelle: - **1102** di mq. 924; - **1103** di mq. 50; - **19** di mq. 1.910; - **348** di mq. 1.160; - **614** di mq. 460; - **1105** di mq. 3.225; - **1106** di mq. 364; - **1107** di mq.369; - **921** di mq. 640; - **1157** di mq. 10.586 - **1158** di mq. 193, e quindi per una superficie complessiva di mq. 19.881, e con redditi, anch'essi complessivi, di € 53,09 il dominicale, ed € 59,72 l'agrario.

FABBRICATI: al foglio **118**, particella **29**: - subalterno **12**, Via Elio Bernabei, piano S3, Cat. D/1, rendita catastale Euro 808,00; - subalterno **13**, Via Elio Bernabei, piano S3-S1, Cat. C/1, Cl. 6, consistenza mq. 322, superficie catastale mq. 316, rendita catastale Euro 5.238,42; - subalterno **14**, Via Elio Bernabei, piano S4-S3-1-2-3, Cat. D/2, rendita catastale Euro 34.590,00; - subalterni graffiati **4**, **5**, e **7**, Via Elio Bernabei, piano T-1, Cat. C/2, Cl. 8, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 28, rendita catastale Euro 74,80; - subalterno **15**, Via Elio Bernabei, piano T, senza dati di classamento perché bene comune non censibile.

Da quanto esposto dal perito estimatore nella perizia valutativa risalente al 12.07.2019 per il complesso immobiliare non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri di



inalienabilità o di indivisibilità né oneri di natura condominiale, diritti demaniali, usi civici ecc., ad eccezione del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 42/2004" immobili ed aree di notevole interesse pubblico". Gli estremi dei provvedimenti ministeriali che hanno dichiarato l'area di notevole interesse pubblico sono il D.M. del 09.06.1959 e D.M. del 12.09.1967; gli immobili in oggetto sono stati inoltre censiti dal PTC come "bene storico-architettonico" vincolandone l'area di pertinenza.

Come descritto nella perizia estimativa, la quale deve essere intesa qui integralmente riportata e costituente parte integrante cui si fa espresso riferimento nel presente avviso, risulta che sotto l'aspetto catastale si ha perfetta conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali; sotto l'aspetto urbanistico sussistono alcune difformità esclusivamente esterne e prospettiche dei fabbricati mentre a livello distributivo interno risulta tutto conforme. Dovranno dunque essere rimossi 4 gazebo esterni, casetta in legno in prossimità della piscina, la veranda esterna al ristorante, tettoia in legno ed accesso vetrato in prossimità della ex dimora del custode, mentre per la regolarizzazione delle altre difformità, sanabili a livello urbanistico, occorrerà un buon iter dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Si segnala che la particella distinta al catasto Terreni del Comune di Montepulciano al foglio 118 particella 1107 è gravata da convenzione col detto Comune di Montepulciano del 14 agosto 2008 Rep. 3331 (urbanizzazione primaria-parcheggio presa in carico dal comune con delibera di C.C. n. 8 del 29/01/2014) e pertanto dovrà essere ceduta al citato comune.

Gli immobili rappresentati ai subalterni 13 e 14 della particella 29 del foglio 118 sono dotati di attestazione di prestazione energetica che colloca in categoria "D" entrambi gli immobili.

Si rappresenta che: con ordinanza resa dal G.E. in data 17.07.2024 il perito veniva incaricato di *"aggiornare la relazione di stima a suo tempo depositata quanto alla descrizione dei luoghi, alla stima e quant'altro ritenuto opportuno in relazione ai mutamenti dello stato di fatto occorsi nel tempo"*.

Con relazione depositata il successivo 19.09.2024 il perito ha dichiarato che: **rispetto all'epoca dei sopralluoghi effettuati nel 2019, per la redazione dell'elaborato originario, lo stato dei luoghi è radicalmente cambiato.**

L'attività turistico - ricettiva denominata : " Etruria Resort & Natural Spa" non è più in esercizio da quasi 5 anni e gli immobili versano in mediocre stato di conservazione dovuto al prolungato inutilizzo, alle mancate opere di manutenzione ed a causa di svariati atti vandalici subiti. Il perito



in ossequio a quanto richiesto dal G.E. ha valutato in complessivi € 1.670.000,00 il costo necessario per le opere di ripristino, sanatorie e demolizioni. Per l'elencazione e la descrizione delle opere necessarie si rimanda a quanto espressamente contenuto nella predetta perizia la quale deve essere intesa qui integralmente riportata e costituente parte integrante.

Stato di occupazione: Il compendio immobiliare è occupato in forza di contratto registrato in data 01.03.2024, conseguentemente non opponibile alla procedura, e pertanto il compendio deve ritenersi libero.

Regime Fiscale: La vendita è soggetta a tassazione I.V.A secondo le aliquote vigenti al momento del trasferimento, avendo la Società proprietaria, su richiesta avanzata dal Professionista Delegato, dichiarato di esercitare l'opzione I.V.A.

OFFERTA

A seguito di quanto disposto dal G.E. all'udienza del 18.10.2024,

Il Prezzo Base d'asta, è fissato in Euro € 1.875.000,00, (*unmilioneottocentottantacinquemila/00*) con possibilità di offerta minima di acquisto pari ad € **1.407.000,00** (*unmilionequattrocentosettemila/00*). In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori **Euro 10.000,00** (*diecimila /00*). Chiunque ad eccezione del debitore e dei soggetti cui la legge fa divieto (artt.377 e 1471 c.c.) è ammesso a presentare offerte di acquisto. L'offerta può essere formulata dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura speciale o, ancora, da avvocato munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA.

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato posto in Siena, Via di Città 36, Piano 2 ° int. 5, previo appuntamento telefonico al n. 0577 287409- cell 338 6036770, da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica (o PEC) agli indirizzi in epigrafe.

L'offerta andrà depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, ad eccezione dei giorni festivi, nel qual caso le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente.

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

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante;

- numero di ruolo generale delle esecuzioni (**R.G.E n. 259/2017**) 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 da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote, della percentuale delle quote da intestare a ciascuno di essi;

- espressa dichiarazione di voler conseguire per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da persone e cose, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva 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 ordinaria rilasciata dalla CCIAA di competenza 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 (**Trib.Siena R.G.E 259/2017**) per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN TELEMATICHE.

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi, nel qual caso dovrà essere presentata entro le 12:00 del giorno immediatamente precedente 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 di 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 della procedura: **"Trib.Siena R.G.E 259/2017 "recante il seguente codice Iban: IT03E 08673 14200 000000033907** Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all'accredito.

Contenuto dell'offerta e allegati.

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

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (n. 259/2017 R.G.E.) 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 da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote, della percentuale delle quote da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da persone e cose, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, (salva in ogni caso la facoltà di formulare successiva esenzione).
- data,-orario 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'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;

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



certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

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

- copia di documento d'identità dell'offerente in corso di validità;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;
- visura ordinaria rilasciata dalla CCIAA di competenza 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;
- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet pst.giustizia.it;
- copia della contabile del bonifico/i bancario/i effettuato/i sul/i conto/i della procedura per l'importo della cauzione relativa ad ogni lotto;
- 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.

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto professionista delegato, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle proprie credenziali e di seguito procederà alla apertura delle buste (cartacee e telematiche), al vaglio dell'ammissibilità delle medesime ed 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 professionista delegato procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno



partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

L'immobile verrà aggiudicato 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 professionista delegato, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle 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 la Cancelleria delle Esecuzioni o presso il Professionista Delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza 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 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. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

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

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

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 è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria o 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 professionista delegato) andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura quanto alla componente prezzo e su quello ulteriore che gli verrà indicato quanto alla componente oneri.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà saldare il prezzo e gli oneri a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura (**Trib.Siena R.G.E 259/2017**) in entrambi i casi entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione.

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 (Trib.Siena R.G.E 259/2017).

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 i creditore pignoratorio o ipotecario, l'assunzione del debito, con le garanzie ad essa inerenti, liberando il debitore.

In caso di versamento intempestivo del prezzo o degli oneri, l'aggiudicazione verrà revocata e quanto versato a titolo di cauzione verrà definitivamente acquisito alla procedura a titolo di multa e verrà indetto nuovo esperimento di vendita allo stesso valore d'asta.

Inoltre, ai sensi di quanto previsto dall'art. 587, co. 2 c.p.c., qualora il prezzo che si ricavasse dal nuovo esperimento di vendita, sommato alla cauzione già confiscata, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

RICHIESTA ESPRESSA DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli offerenti che intendessero conseguire il possesso dell'immobile loro aggiudicato a cura del custode giudiziario ed a spese a carico della 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'aggiudicazione 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

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA ED AVVERTENZE FINALI



La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.

La descrizione del bene è riferita al tempo della redazione della perizia di stima.

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

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

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

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

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 potrà essere rinvenuta (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 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 dell'offerta; 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 di



dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

Siena, 25 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Maria Paternò

