TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. Dott. Ssa Marta Dell'Unto

Procedura Esecutiva N. 67/2020 R.G.E.

Custode Giudiziario I.V.G. SIENA RECAPITI: 0577 318111 visite@giustiziaivg.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

TERZO ESPERIMENTO

il Notaio Alessandra Romeo, professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con ordinanza in data 18 Gennaio 2024

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Poggibonsi, via Salceto n. 87 e tramite il portale del gestore https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it – **il giorno 18 Gennaio 2027 alle ore 10,00 ,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 2: diritto di piena proprietà su magazzino in Poggibonsi, Viale Marconi 68 (interni 68/a e 68/b), posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 21, particella 818, subalterno 39 – Viale Guglielmo Marconi n. 68 Piano S1 - categoria C/2, classe 2 (seconda), consistenza catastale 264 mq, superficie catastale totale 310 mq, rendita catastale euro 790,80. Il magazzino ha due accessi distinti, entrambi prospicienti

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

un'area esterna di proprietà di un soggetto terzo estraneo all'esecuzione posta a confine con la viabilità pubblica. Detta area esterna (attuale subalterno 38 della particella 818) è comunque gravata da servitù di passo a favore dell'immobile costituente il presente lotto, costituita con atto pubblico del 19 Ottobre 2005 a rogito del Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi rep. 58946/16934, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena il 21 Ottobre 2005 al n. 6307 registro particolare (ove risulta costituita "servitù perpetua e gratuita di passo pedonale e carrabile" a carico della particella 818 subalterno 38 del foglio 21, compresa nella compravendita di cui all'atto pubblico sopra citato, e del terreno distinto con porzione della particella 58 sempre del foglio 21, già di proprietà del soggetto acquirente, in favore della confinante proprietà del venditore, distinta al catasto fabbricati del comune di Poggibonsi al foglio 21, particella 818, subalterno 39).

La superficie utile dell'immobile costituente il presente lotto è la seguente: locali principali e accessori diretti mq. 275,5. La superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il presente lotto è la seguente: locali principali e accessori diretti mq. 317,9; superficie commerciale complessiva mq. 317,9.

Nella perizia di stima viene rilevato che, pur non essendo stato specificato nell'atto di provenienza, all'interno del magazzino sono presenti diverse fosse biologiche a servizio delle unità immobiliari facenti parte del medesimo Condominio. Trattandosi di impianti indispensabili per poter fruire degli immobili, e considerando che gli stessi sono ragionevolmente presenti sin dalla costruzione dell'intero fabbricato, è lecito e ragionevole ritenere che la presenza delle fosse biologiche possa aver di fatto costituito una servitù a favore Condominio e gravante la porzione fin qui descritta (Lotto 2).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, la perizia evidenzia che la costruzione dell'unità immobiliare in oggetto ebbe inizio in epoca remota e, precisamente, in forza della Licenza Edilizia n. 2192 del 10 Settembre 1960 sulla scorta della quale ebbe inizio la realizzazione del fabbricato del quale è parte la porzione in esame. Da allora la stessa è stata oggetto di modifiche/innovazioni loro apportate, eseguite sulla scorta di diversi titoli abilitativi in detta perizia indicati e di seguito riportati: - Licenza Edilizia n. 2670 del 2 Aprile 1962: trattasi di una variante in corso d'opera rilasciata per poter eseguire la (cit.) "sopraelevazione del piano attico alla costruzione di cui alla licenza n° 2192"; essendo la porzione in esame posta al piano seminterrato del fabbricato, detto titolo abilitativo non rileva ai fini della conformità urbanistica della stessa; - Denuncia di Inizio Attività depositata in data 23 Settembre 2009 (P.E. 09/0747): sulla scorta di tale pratica, il proprietario dell'epoca intendeva realizzare delle modifiche, interne ed esterne, alla porzione immobiliare in esame. In ragione del fatto che la costruzione della quale è parte l'immobile in

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

argomento ricade in zona sottoposta a "vincolo paesaggistico", venne richiesta anche l'Autorizzazione Paesaggistica, rilasciata in data 6 Novembre 2009 (P.E. 09/0785). A seguito del sopralluogo effettuato sul posto, è possibile asserire che gli interventi descritti all'interno della Denuncia di Inizio Attività non furono realizzati. In data 27 Novembre 1962 venne rilasciata la abitabilità/agibilità dell'intero immobile della quale è parte la porzione immobiliare in argomento. Come indicato nella perizia di stima, sussistono difformità. Si evidenzia che le opere descritte all'interno della Denuncia di Inizio Attività depositata in data 23 Settembre 2009 (P.E. 09/0747) non sono state realizzate. In ragione di ciò l'esperto, per potersi esprimere in merito alla conformità urbanistica, ha assunto come riferimento gli elaborati grafici progettuali del titolo abilitativo iniziale, ovvero quelli della Licenza Edilizia n. 2192 del 10 Settembre 1960. La rappresentazione grafica desumibile da questi ultimi non è conforme con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo: sugli stessi infatti l'attuale superficie era suddivisa in due magazzini, ciascuno avente accesso dalle due porte di ingresso ancora oggi esistenti, ed al loro interno erano presenti delle suddivisioni che nella realtà non ci sono. Tra i medesimi elaborati vi è anche una sezione del magazzino, con riferimento alla quale venne dichiarato, all'epoca, che i locali avrebbero avuto un'altezza interna pari a ml. 3,00. La struttura che sostiene il solaio venne realizzata con travi di cemento armato e soprastanti travetti di cemento armato. Al di sopra di questi ultimi si trova un "impalcato", ovvero il "pacchetto solaio" vero e proprio, nella parte inferiore del quale (c.d. "intradosso") sono visibili delle tabelle in laterizio: è facilmente intuibile come assumere un riferimento anziché un altro restituisca dei valori differenti. Sulla "sezione" prodotta negli elaborati della Licenza Edilizia n. 2192 del 10 Settembre 1960, verosimilmente in ragione di una rappresentazione grafica non particolarmente accurata, non vennero disegnate le strutture "emergenti" poste al di sotto del solaio, ovvero le travi in cemento armato ed i travetti. Quello che venne rappresentato all'epoca può pertanto ragionevolmente considerarsi come il "pacchetto solaio", in corrispondenza dell'intradosso del quale si trovano, oggi, le tabelle in laterizio. Detta considerazione può ritenersi ragionevole anche in ragione dello spessore desumibile graficamente (cm. 30 circa), quanto meno coerente con le caratteristiche costruttive del manufatto. Fermo restando quanto appena evidenziato, in occasione del sopralluogo il perito ha quindi effettuato delle misurazioni in più punti della superficie del locale, cercando così di mediare tutte quelle piccole differenze riconducibili alla non perfetta complanarità del pavimento, attualmente costituito da un piano realizzato con un "battuto" di cemento non perfettamente livellato. L'altezza "media" risultante, misurata dal pavimento all'intradosso delle tabelle in laterizio, è risultata essere pari a ml. 3,54.

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

Secondo quanto indicato dall'esperto, è pertanto possibile asserire che: - la diversa distribuzione degli spazi interni e la fusione dei due magazzini che costituiscono – oggi - una unica unità immobiliare, necessitano di essere regolarizzate/sanate. Per fare ciò si renderà pertanto necessario predisporre un Accertamento di Conformità/Permesso di Costruire in Sanatoria (cfr. art. 209 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.). Sempre in relazione a detta sanatoria, è opportuno evidenziare quanto segue. Diverse delle suddivisione interne che non sono presenti, almeno per come le stesse furono all'epoca rappresentate sugli elaborati grafici progettuali, sembravano essere delle parti aventi funzione strutturale. La circostanza potrebbe far presupporre che a corredo della sanatoria edilizia dovrebbe essere anche redatta una sanatoria strutturale. E' però altrettanto vero che lo stato attuale dei luoghi è sostanzialmente corrispondente con quello desumibile dalla planimetria catastale di primo impianto, quest'ultima in atti dal 22 Gennaio 1963. In ragione di ciò, è lecito ritenere che la modifiche apportate al progetto originario siano da ricondurre a prima di tale data (22 Gennaio 1963), ovvero a prima che il Comune di Poggibonsi fosse dichiarato "sismico". Pertanto, al momento della presentazione della sanatoria, sarà sufficiente produrre un "certificato di idoneità statica", comunque redatto da un professionista abilitato (ingegnere strutturista); - anche la maggiore altezza interna di una parte dei locali necessiterebbe di essere regolarizzata/sanata, ma, ad avviso del CTU, è necessario analizzare la circostanza sotto tutti i vari profili che la caratterizzano. In primo luogo, è opportuno evidenziare che la maggior altezza configura anche un maggior volume: in ragione di ciò sarebbe necessario verificare se, con riferimento all'intero fabbricato del quale è parte l'unità immobiliare in esame, è ancora presente una potenzialità edificatoria tale da consentire aumenti volumetrici. La verifica appena descritta comporterebbe però la necessità di analizzare la costruzione nel suo intero complesso, andando anche ad effettuare verifiche su porzioni (per la quasi totalità) estranee all'esecuzione. Nel caso in cui detta verifica dovesse dare esito positivo, dovrebbe essere poi stabilito quale sarebbe l'eventuale volume residuo a disposizione delle singole unità immobiliare da suddividere – ragionevolmente – in base alle singole quote di comproprietà (millesimali?). E' evidente come un simile accertamento, oltre a comportare dei costi rilevanti per la procedura, potrebbe anche avere un esito negativo, e potrebbe essere eseguito solamente previo accesso a tutte le unità immobiliari del complesso, necessitando comunque di un lasso temporale tutt'altro che risibile. Sempre ad avviso dell'esperto, potrebbe essere il caso di ipotizzare fin da subito la necessità di realizzare all'interno dell'unità immobiliare delle opere di ripristino volte a "ricostituire" lo stato dei luoghi legittimo. Ritenendo assai remota la possibilità che l'Amministrazione ordini la demolizione e la successiva ricostruzione delle parti strutturali della costruzione (muri, travi e solai), che dovrebbe necessariamente interessare anche

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

immobili estranei all'esecuzione e che potrebbe ragionevolmente portare nocumento a porzioni degli stessi legittime, tra le varie ipotesi possibili potrebbe esserci anche quella di "ripristinare" l'altezza legittima di ml. 3,00 (quest'ultima misurata dal piano finito all'intradosso delle tabelle in laterizio). Ciò sarà possibile realizzando un nuovo solaio, con una soprastante nuova pavimentazione, al di sopra dell'attuale piano di calpestio. Pur trattandosi di un'opera di ripristino, per sua natura non soggetta al preventivo rilascio di un titolo abilitativo, si renderà comunque necessario predisporre e depositare una apposita pratica all'Ufficio Provinciale di Siena del Genio Civile, avendo la stessa come oggetto la realizzazione di un'opera di carattere "strutturale" (nuovo solaio, soprastante l'attuale piano di calpestio). Tenuto altresì conto che, come suddetto, all'interno del locale sono presenti delle fosse biologiche a servizio delle soprastanti unità immobiliari, dovranno essere realizzate anche delle opere volte a rialzare la sommità di tali dotazioni in modo da consentire in futuro ogni e qualsiasi opera di manutenzione/svuotamento delle stesse. L'ipotesi appena descritta necessiterebbe comunque di essere condivisa ed avallata dal Comune di Poggibonsi.

L'immobile fa parte di un condominio costituito, come indicato nella perizia di stima alla quale espressamente si rinvia, anche con riferimento a quanto ivi riportato circa i millesimi di spettanza dell'unità immobiliare in oggetto.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20 Luglio 2022 dal Geom. Gianni Rusci, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Il bene è libero da persone e da cose.

al valore d'asta di Euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero)
offerta minima Euro 27.000,00 (ventisettemila virgola zero zero)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
€ 500,00 se il prezzo di vendita è inferiore a € 50.000,00;
€ 1.000,00, se il prezzo di vendita inferiore a € 100.000,00;
€ 2.000,00, se il prezzo di vendita inferiore a € 200.000,00;
€ 5.000,00, se il prezzo di vendita pari o superiore a € 200.000,00;
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

INDICA

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

la convocazione delle parti, dei proprio difensori e dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati davanti a sé presso il luogo sopra indicato per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sulla/e offerta/e e la eventuale gara tra gli offerenti

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015. Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[1]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c**., sino alle **ore 23:59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*****. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale)**. A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del

[1] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

D.M. n. 32/2015[2].

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; se non specificato dall'offerente ovvero sia stato indicato un termine superiore a centoventi giorni, il termine si intenderà quello di centoventi giorni;
j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[3];
l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

[2] Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[4];

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della

[3] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

[4] **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante**.

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ecc.…, effettuate in separato modulo
i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata **esclusivamente** con bonifico con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva Tribunale di Siena RGE 67/2020 Lotto 2 al seguente IBAN: IT17Y0103014200000014396834 e con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita**.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno rese disponibili tramite il portale del gestore della vendita telematica al professionista delegato e da quest'ultimo aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita il

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti (decorrenti dal termine ultimo) in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 12 dell'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, co. 3; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese** sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
2. **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**

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c.., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015** (pari

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

alla metà di quanto indicato nel D.M. n. 227 del 2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi) al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, co. 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- **ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c. e a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie, delle planimetrie e degli altri allegati indicati dal delegato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"**, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**
- **ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima, ivi incluse eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
    - a cura della società **I.G.ES. S.R.L**. sul sito internet https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/, certificato dal Ministero con P.D.G. 4.4.2019 e 30.10.2025 di modifica;
    - a cura della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** sul sito internet www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21.7.2009; la società

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.it;

- a cura della società **ASTALEGALE.NET S.P.A.** sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 e sui siti internet collegati (www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it); la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astalegale.net;

- **ai sensi dell'art. 490, co. 3 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
  - **a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.subito.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Facebook su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
  - **a cura della Astalegale.net S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.bakeca.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Instagram su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
  - **a cura della società I.G.ES. S.R.L.**, di un annuncio di vendita sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.aste.it, www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso), nonché, per estratto, sulle testate La Repubblica - Ed. Firenze, Corriere di Arezzo e Corriere di Siena.

Il giudice ha autorizzato le società sopra indicate ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e in gratuità. È da intendersi altresì autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Il professionista delegato, inoltre:

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che 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 ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per i casi diversi da quello di cui all'art. 560, co. 3 c.p.c., sarà emesso su istanza dell'aggiudicatario da far pervenire al custode con le forme di cui al periodo che precede; in ogni caso, all'atto del pagamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione a spese della procedura del provvedimento di cui all'articolo 586, co. 2 c.p.c. con istanza a mezzo mail e/o PEC al professionista delegato, a cui si darà corso a mezzo del custode giudiziario che richiederà al giudice dell'esecuzione apposito ordine di liberazione; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario il rilascio dell'immobile potrà essere eseguito esclusivamente sulla base del decreto di trasferimento nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a

dell'assegnatario;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;
g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza agli offerenti al numero di *help desk* 0577318111 o via mail all'indirizzo *assistenza@giustiziaivg.it.*

Siena, 12 Novembre 2026

Il Professionista Delegato
Notaio Alessandra Romeo

Firmato Da: ROMEO ALESSANDRA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 43382a