



**Tribunale Ordinario di Siena**  
**Ufficio delle esecuzioni immobiliari**  
**Ordinanza di delega alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.**

\*\*\*\*\*

Il giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Flavio Mennella,  
nella procedura rubricata al n. **194/2017**;  
letti gli atti della procedura medesima;  
letta la documentazione allegata all'istanza di vendita;  
letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c.,  
nonché le osservazioni formulate dalle parti;  
ritenuto di disporre la vendita dei beni pignorati *ex artt.* 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;  
considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la  
vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà  
rispetto al valore del bene, siccome determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;  
ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle  
forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;  
viste le novità normative introdotte dal decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito  
con modificazioni dalla legge 6 agosto 2015, n. 132;  
atteso che, ai sensi dell'art. 569, co. 3 c.p.c., come da ultimo modificato con decreto legge  
3 maggio 2016, n. 59, il giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza di vendita, "*stabilisce,  
salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della  
procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento  
della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo,  
siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui  
all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*";  
ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa  
derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga  
esclusivamente in modalità sincrona mista, nel rispetto della normativa regolamentare di  
cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e secondo la definizione offerta dall'art. 2, co. 1, lett. f  
del decreto Ministero della Giustizia 23 febbraio 2015, n. 32, ovvero con la partecipazione  
contemporanea di offerenti (in via telematica) collegati da remoto e di offerenti (in via  
cartacea) presenti fisicamente presso l'apposita aula dedicata alle vendite telematiche e  
indicata nell'avviso di vendita;  
valutata la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo in dodici mesi non  
funzionale ad agevolare l'accesso al credito e ritenuta prioritaria l'esigenza (art. 111  
Cost.) di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato nell'interesse  
delle parti processuali (creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del  
ricavato della vendita, che sopravanza quella dei potenziali aggiudicatari a conseguire  
una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo;  
ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni pignorati con delega delle relative  
operazioni *ex art.* 591-bis c.p.c.;  
ritenuto che la scelta del gestore della vendita telematica possa venire effettuata dal  
giudice delle esecuzioni immobiliari, ai sensi di quanto previsto dall'art. 68 c.p.c., tra i  
soggetti iscritti nel registro gestori delle vendite telematiche;  
dispone  
la vendita telematica, con modalità sincrona mista, di tutti i beni immobili pignorati nella  
procedura esecutiva *de qua* e/o non ancora aggiudicati, il tutto come meglio identificato  
nella relazione di stima e negli allegati depositati dall'esperto stimatore nella procedura  
medesima;  
qualora nella procedura non siano stati effettuati esperimenti di vendita prima della



delega, il professionista porrà in vendita il bene al prezzo di stima; qualora, prima della delega, siano stati effettuati altri esperimenti di vendita, il professionista applicherà un ribasso di un quarto sul prezzo dell'ultimo esperimento di vendita;

ad ogni esperimento successivo verrà applicato un ribasso di un quarto sul prezzo del precedente esperimento;

il professionista delegato terrà fino a cinque esperimenti di vendita, all'esito dei quali potrà indirne un sesto, applicando un ribasso di un mezzo sul prezzo del precedente esperimento;

terminati tutti i predetti esperimenti il professionista delegato chiederà la precisazione delle spese di procedura ai creditori aventi diritto a prelazione *ex art. 2770 c.c.*, ai creditori ipotecari di primo grado ovvero (in assenza di creditori ipotecari) ai creditori chirografari e rimetterà al giudice il fascicolo per ogni ulteriore determinazione (proroga della delega o estinzione della procedura);

il professionista, in ogni caso, non disporrà ulteriori esperimenti di vendita e rimetterà gli atti al giudice per l'estinzione *ex art. 624-bis c.p.c.* qualora il valore d'asta dei lotti (ridotto di un quarto rispetto all'ultima asta deserta) del nuovo esperimento risultasse inferiore alla somma di euro 20.000,00, oppure inferiore all'ammontare delle spese già maturate;

autorizza

il professionista delegato di seguito indicato ad avvalersi, se necessario, dell'ausilio dell'esperto stimatore per la corretta individuazione del cespite da porre in vendita e per eventuali chiarimenti, anche ai fini della descrizione dei beni nell'avviso di vendita da predisporre;

individua

quale gestore della vendita telematica la società denominata Zucchetti Software Giuridico s.r.l., con sede in Vicenza, via Enrico Fermi, 134 (numero di telefono: 0444 346 211; sito Internet: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it); indirizzo PEC: [zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it](mailto:zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it)), soggetto iscritto al registro dei gestori delle vendite telematiche presso il Ministero della Giustizia, giusta PDG del 9 agosto 2017;

delega

per il compimento delle operazioni di vendita, per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589, 590, 590-*bis* e 591 c.p.c., nonché quale soggetto legittimato alla pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (PVP), al commercialista **dott.ssa Nadia Vigni** dell'ordine di Siena, invitando lo stesso a trasmettere in PCT entro dieci giorni dalla comunicazione della presente ordinanza l'eventuale rinuncia, alla quale sarà tenuto ricorrendo qualsivoglia fattispecie di incompatibilità, restituendo in tal caso senza indugio il fascicolo alla cancelleria. La presente delega opera per ventiquattro mesi dall'avvenuta comunicazione del provvedimento di nomina da parte della cancelleria e, per le attività successive all'aggiudicazione definitiva, per ulteriori otto mesi;

dispone

che il professionista delegato provveda a redigere l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e facendo uso del modello già comunicato, nel termine di sessanta giorni dalla comunicazione della medesima.

Delle attività prodromiche alla redazione dell'avviso di vendita

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

dispone

che il professionista delegato, entro quindici giorni dall'avvenuta comunicazione dell'ordinanza di delega apra un conto corrente bancario intestato alla procedura (uno per ciascun lotto e così, per esempio: "*Tribunale di Siena, RGE ..., lotto ...*"), sul quale dovranno confluire il contributo per la pubblicazione sul PVP, le somme versate dagli offerenti a titolo di cauzione e quelle versate dagli aggiudicatari a titolo di saldo del prezzo e ne comunichi gli estremi a mezzo PEC al creditore precedente ed ai creditori intervenuti muniti di titolo, invitandoli a bonificare (il creditore precedente entro quindici giorni e, in suo difetto, i creditori intervenuti muniti di titolo entro i successivi quindici giorni) la



somma di euro 100,00 per ciascun lotto a titolo di contributo per la pubblicazione sul PVP e di euro 5,00 per ciascun lotto a titolo di anticipazione sulle spese bancarie relative al pagamento del ridotto contributo a cura del delegato; il conto potrà venire aperto presso una qualsiasi filiale di banca ubicata nel territorio provinciale di Siena, purché detto conto consenta al professionista di accreditare direttamente sul PVP il contributo previsto per la pubblicazione;

che il professionista delegato, entro trenta giorni dall'avvenuta comunicazione dell'ordinanza di delega, depositi in PCT rapporto riepilogativo iniziale, nel quale darà conto, in forma sintetica, delle seguenti verifiche effettuate, segnalando immediatamente al giudice eventuali carenze o discordanze:

a) corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti;

b) titolarità dei beni pignorati sulla scorta della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata, della relazione dell'esperto e di eventuali atti o azioni di accertamento della qualità di erede svolti nel corso della procedura;

c) continuità delle trascrizioni, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2650 c.c.;

d) stato di diritto in cui si trovano gli immobili, destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della medesima legge e delle successive modifiche;

e) se i beni pignorati ricadano in comunione legale *ex art.* 177 c.c. provvedendo, se del caso, ad acquisire e depositare agli atti della procedura l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;

f) adempimento degli incombeni *ex artt.* 498 e 599 c.p.c.;

g) stato di occupazione dell'immobile;

che il professionista delegato, alla scadenza del termine indicato ai creditori intervenuti muniti di titolo e, quindi, non oltre quarantacinque giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega, verifichi l'avvenuto accredito sul conto della procedura delle somme richieste e, in caso negativo, depositi in PCT informativa di detta circostanza al giudice delle esecuzioni immobiliari, per l'eventuale adozione dei provvedimenti di cui all'art. 631-*bis* c.p.c.; il deposito in PCT di tale comunicazione determinerà la sospensione automatica dei termini per il compimento delle successive attività delegate;

che il professionista delegato, prima di redigere l'avviso di vendita, provveda a inviare all'esecutato (soltanto laddove sia un soggetto IVA ed al fine di consentirgli l'esercizio del cosiddetto *reverse charge*) lettera raccomandata AR (oppure PEC) contenente l'invito ad esercitare (parimenti a mezzo di lettera raccomandata AR o PEC) l'opzione IVA di cui all'art. 10, co. 1, n. 8-*ter* del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, indicandogli un termine per far pervenire detta dichiarazione e con espresso avviso che, in difetto, l'opzione si riterrà non effettuata e la cessione verrà considerata in regime naturale di esenzione IVA; alla lettera raccomandata AR (oppure PEC) di richiesta il delegato dovrà allegare il modello per l'esercizio dell'opzione (che costituirà allegato al decreto di trasferimento) con invito al debitore a restituire, unitamente alla dichiarazione di opzione, fotocopia del documento d'identità in corso di validità; dell'esito della richiesta dovrà essere dato atto nell'avviso di vendita;

nell'avviso di vendita dovrà essere indicato l'ammontare dei rilanci, da determinarsi per scaglioni composti da frazioni del valore d'asta arrotondati al migliaio d'euro superiore, in ogni caso non inferiore a mille euro e non superiore a diecimila euro, e così:

- per valori d'asta fino a 200.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 1.000,00;

- per valori d'asta da 200.000,01 euro a 300.000,00 euro l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 2.000,00, e così fino all'ultimo scaglione:

- per valori d'asta da 1.000.000,01 euro in su l'ammontare dei rilanci andrà determinato nella somma di euro 10.000,00;

che il professionista delegato, predisposto l'avviso di vendita aderendo inderogabilmente al modello riprodotto in calce alla presente ordinanza, richieda la data dell'esperimento di vendita, a mezzo di PEC all'indirizzo [ivg.ar.si@pec.giustiziavvg.it](mailto:ivg.ar.si@pec.giustiziavvg.it), all'istituto di vendite



giudiziarie per il tribunale di Siena (IVG), il quale, sempre a mezzo di PEC, gli comunicherà data ed ora da inserire nell'avviso.

Delle attività successive alla formazione dell'avviso di vendita

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

dispone

che il professionista delegato, una volta predisposto l'avviso di vendita (completo di luogo, data ed ora del relativo esperimento) provveda a:

- 1) trasmettere all'IVG, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo [pubblicazioni@giustiziaivg.it](mailto:pubblicazioni@giustiziaivg.it), entro cinque giorni dall'avvenuta comunicazione dell'assegnata data di vendita, l'avviso e la relazione peritale, completa di allegati e già depurata dei dati sensibili per l'esecuzione delle attività pubblicitarie di cui all'art. 490, co. 3 c.p.c. ed al d.m. 11 febbraio 1997, n. 108;
- 2) depositare l'avviso nel fascicolo telematico;
- 3) pubblicare l'avviso sul portale delle vendite pubbliche (PVP), unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione peritale, alle fotografie, alle planimetrie;
- 4) notificare la presente ordinanza (soltanto la prima volta) e l'avviso (ogni volta), almeno trenta giorni prima della vendita, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché all'esecutato nel domicilio eletto o, in mancanza, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari (in questo caso soltanto a mezzo PEC all'indirizzo [civile.tribunale.siena@giustiziacert.it](mailto:civile.tribunale.siena@giustiziacert.it)) con successivo deposito in PCT delle ricevute della notifica effettuata.

In caso di omessa trasmissione integrale e tempestiva dell'avviso di vendita e/o della relazione peritale depurata dai dati sensibili al ridetto indirizzo di posta elettronica [pubblicazioni@giustiziaivg.it](mailto:pubblicazioni@giustiziaivg.it) l'esperimento di vendita già prenotato dovrà intendersi cancellato per mancato tempestivo invio ed il professionista delegato dovrà procedere a nuova richiesta dell'indicazione di diverse data ed ora.

Pubblicazione e pubblicità

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

dispone

che la vendita e, in particolare, gli avvisi di cui agli artt. 570 e 591-*bis* c.p.c. vengano resi pubblici nelle seguenti forme:

- 1) a cura del professionista delegato mediante:
  - deposito telematico dell'avviso di vendita nel fascicolo della procedura esecutiva;
  - notificazione dell'avviso di vendita alla parte esecutata presso il domicilio eletto o, in difetto di elezione di domicilio, presso la cancelleria a mezzo PEC all'indirizzo [civile.tribunale.siena@giustiziacert.it](mailto:civile.tribunale.siena@giustiziacert.it) con successivo deposito in PCT delle ricevute della notifica effettuata, nonché ai creditori iscritti non intervenuti *ex art.* 498 c.p.c.; successivo deposito nel fascicolo telematico di copia dell'avvenuta notificazione;
  - trasmissione di copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima (in forma anonima e comprensiva di allegati e planimetrie) almeno novanta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, all'IVG a mezzo di posta elettronica recante in oggetto la seguente dicitura: "*Tribunale di Siena, RGE ...*", all'indirizzo di posta elettronica [pubblicazioni@giustiziaivg.it](mailto:pubblicazioni@giustiziaivg.it);
  - pubblicazione sul PVP (con indicazione in fase 5, quale sito di pubblicità ai sensi di quanto previsto dall'art. 490, co. 2 c.p.c. del seguente: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) di copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione peritale, completa di allegati e già depurata dei dati sensibili, oltre alla/e distinta/e del/i bonifico/i delle somme dovute per il contributo di pubblicazione sul PVP e spese di pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'esperimento vendita;
- 2) a cura del custode giudiziario:

pubblicità *ex art.* 490, co. 3 c.p.c., nonché *ex d.m.* 109/1997, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sui siti Internet [www.ivgsiena.it](http://www.ivgsiena.it) e [www.siena.astagiudiziaria.com](http://www.siena.astagiudiziaria.com), nonché con le modalità e con gli strumenti ulteriori di cui ai pacchetti già autorizzati dal giudice delle esecuzioni immobiliari;

dispone

che il professionista delegato acquisisca dal custode giudiziario, prima della data fissata



per l'esperimento di vendita, la documentazione, in forma di bollettino ufficiale avvisi legali (BUAL) attestante l'avvenuta effettuazione della pubblicità ad egli comminata e ne depositi telematicamente copia nel fascicolo, unitamente alla documentazione attestante l'avvenuta pubblicazione sul PVP ed a copia delle notificazioni effettuate;

avvisa

ed ammonisce il creditore procedente che, qualora entro il termine non prorogabile di sessanta giorni dalla data dell'esperimento di vendita omettesse il pagamento delle spese di pubblicità al custode giudiziario questi potrà informarne il professionista delegato il quale, in tal caso, dovrà rimettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione per la fissazione di udienza di comparizione delle parti e per l'eventuale pronuncia di ordinanza di estinzione del processo per inerzia del creditore.

Delle attività relative all'esperimento di vendita

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

dispone

che il professionista delegato:

- 1) presenzi all'esperimento di vendita avanti a sé nel luogo, giorno ed all'ora indicati nell'avviso per l'apertura delle buste, la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, previo collegamento alla piattaforma del gestore della vendita telematica, utilizzando le proprie credenziali di accesso che gli saranno state trasmesse dallo stesso gestore o dal custode giudiziario; egli dovrà comunque presenziare, redigendo verbale di asta deserta nel caso in cui la cancelleria non gli abbia anticipatamente comunicato, anche per le vie brevi, l'avvenuto deposito di buste recanti il suo nominativo;
- 2) trasmetta tempestivamente a questo giudice istanza per l'eventuale sostituzione da parte di altro professionista iscritto alle liste dei delegati del tribunale di Siena (purché compiutamente individuato) in caso di motivato inadempimento a presenziare; qualora l'inadempimento si verificasse il giorno stesso dell'esperimento, il professionista delegato potrà chiedere, anche per le vie brevi, ad altro professionista di essere sostituito, dovendo in ogni caso immediatamente riferirne motivatamente a questo giudice per la ratifica. La mancata comparizione del professionista delegato all'esperimento di vendita, fuori dai casi sopra previsti, potrà costituire motivo per la revoca dell'incarico, previa segnalazione dell'accaduto a questo giudice a cura di qualsivoglia parte costituita o del custode giudiziario;
- 3) in caso di esperimento deserto e salvo che sussistano i presupposti per la remissione del fascicolo rediga specifico verbale, indicando la data del nuovo esperimento di vendita ed applicando un ribasso del valore d'asta (pari ad un quarto o ad un mezzo, come indicato *supra*), con arrotondamento al migliaio di euro superiore qualora, per effetto del ribasso, detto valore non risultasse un multiplo di euro 1.000,00 (*idem* per quanto riguarda la conseguente determinazione dell'ammontare della correlata offerta minima);
- 4) qualora nell'imminenza dell'esperimento di vendita venissero depositate istanze di sospensione, verifichi se il giudice ne abbia presa visione e, in difetto di provvedimenti di sospensione, proceda con le operazioni di vendita;
- 5) qualora, sempre nell'imminenza dell'esperimento di vendita, venissero depositate istanze di rinvio della vendita medesima, disponga rinvio soltanto previa verifica positiva della ricorrenza di tutti i presupposti di cui all'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c.;
- 6) proceda all'apertura delle buste previa verifica della chiusura delle medesime. Nell'ipotesi che in quello stesso giorno il professionista tenga esperimenti di vendita in relazione a diverse procedure a lui delegate ed in presenza di più buste, provveda all'apertura di tutte le buste, suddividendole per singole procedure ed iniziando la disamina del loro contenuto, partendo dalla procedura chiamata per prima. Dell'apertura di tutte le buste dia atto e descrizione nel verbale relativo alle operazioni d'asta della prima procedura chiamata;
- 7) proceda all'esame di ogni singola offerta, verificando attentamente:
  - a) la correttezza dell'offerta in termini di allegazione della documentazione indicata nell'avviso e di prezzo indicato nella medesima;



- b) la presenza e l'adeguatezza dell'importo della cauzione;
- c) la sottoscrizione dell'offerta;
- 8) dichiarare l'inammissibilità delle offerte non conformi, dandone motivazione a verbale;
- 9) restituire immediatamente gli assegni relativi alle offerte dichiarate inammissibili, previa sottoscrizione per ricevuta degli offerenti non aggiudicatari in calce alle rispettive domande di partecipazione, le quali allegherà al fascicolo (in caso di offerta telematica inammissibile si riserva a verbale la restituzione di quanto versato a mezzo di bonifico, in tempi brevi);
- 10) deliberare sulle offerte pervenute secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c.;
- 11) in presenza di più offerenti fisici invitare gli stessi ad aderire alla gara ex art 573 c.p.c. sulla base dell'offerta di importo più alto (in caso di compresenza di offerte fisiche e telematiche, poiché la piattaforma del gestore non consente, ad oggi, all'offerente collegato in remoto di manifestare la volontà di aderire alla gara, la medesima dovrà ritenersi implicitamente manifestata in caso di rilancio);
- 12) in difetto di gara, aggiudicare l'immobile al miglior offerente o, in caso di parità delle offerte, a colui che, nell'ordine:  
avrà depositato la cauzione di maggiore importo;  
avrà indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;  
avrà depositato per primo l'offerta;  
nel caso sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., comunichi agli offerenti presenti e/o collegati in remoto tale circostanza, invitandoli a partecipare alla gara a partire dall'offerta più alta e precisando che, qualora all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, l'assegnazione prevarrà sulle offerte;
- 13) richieda all'aggiudicatario provvisorio, ove questi non vi avesse già provveduto nella domanda di partecipazione, di fornire i propri recapiti telefonici, l'indirizzo di posta elettronica, l'eventuale dichiarazione di esenzione del custode giudiziario dalla liberazione dell'immobile, nonché la dispensa dal produrre la certificazione energetica e lo inviti, quindi, a manifestare per iscritto, anche con successiva comunicazione al delegato, la volontà di avvalersi di agevolazioni fiscali;
- 14) rappresenti all'aggiudicatario provvisorio che l'immissione in possesso dei beni aggiudicati da parte del custode giudiziario potrà avvenire soltanto quando l'ordine di liberazione sarà stato attuato e, comunque, dopo che il decreto di trasferimento sarà stato registrato e trascritto nei registri immobiliari;
- 15) avvisi l'aggiudicatario provvisorio che, entro quindici giorni, gli verranno comunicati a cura dello stesso delegato:  
i termini e le modalità con i quali dovrà versare il residuo prezzo e gli oneri, a pena di decadenza dall'aggiudicazione;  
gli ammontari:  
a) del residuo prezzo;  
b) delle spese inerenti il trasferimento (imposta di registro, imposte ipotecarie di voltura, ecc.);  
c) dei compensi dovuti per la sua attività posti a carico dello stesso aggiudicatario, determinati secondo i criteri e gli importi previsti dall'art. 2 del decreto del Ministero della giustizia, 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni successive. In particolare, il delegato specifichi che all'aggiudicatario (ovvero all'assegnatario) fanno carico, in via provvisoria e salvo eventuale conguaglio, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (fase 3) nonché le relative spese generali (nella misura del dieci per cento), oltre alle spese vive sostenute per il rilascio di certificati e visure;
- 16) nell'ipotesi di vendita di più lotti, interrompa le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. qualora, per l'effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (o tenuto conto di quanto già acquisito dalla procedura) sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e



delle spese, riferendone immediatamente a questo giudice delle esecuzioni immobiliari.

Segue: delle attività relative all'esperimento di vendita in via telematica

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale Fallcoaste. Le eventuali buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato soltanto nella data ed all'ora indicate nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

Si riproduce, per comodità, il contenuto dell'art. 16 del d.m. 32/2015: *“Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o). Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita il gestore, entro il termine di cui al co. 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale”.*

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito Fallcoaste; anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il delegato:

- verifichi la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti di cui è prevista l'allegazione;
- provveda a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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.

I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato apra la gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona mista, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma Fallcoaste sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché, al professionista delegato, l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provveda ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti telematici relative alla fase di gara avranno luogo tramite *chat* (prevista dal sistema Fallcoaste), posta elettronica (soltanto ordinaria) all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante, oppure per SMS.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non



invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### Dell'assegnazione

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

dispone

che il delegato provveda su eventuali istanze di assegnazione (che siano state tempestivamente depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) 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 valore 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 valore 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 valore d'asta;

il delegato provveda, conseguentemente:

- in caso di assegnazione a favore di un terzo, a ricevere dal creditore provvisoriamente assegnatario la dichiarazione prevista dall'art. 590-*bis* c.p.c. nel termine di cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione, ovvero dalla comunicazione;
- ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di trenta giorni per il deposito in cancelleria di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta (nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario), della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- a determinare (nel termine di quindici giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o, comunque, dalla scadenza del termine assegnato ai creditori) l'ammontare forfetario delle spese dovute per il compenso proprio, per quello del custode giudiziario, delle spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e, in generale, delle spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- ad assegnare al soggetto istante termine di sessanta giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- a predisporre la bozza di decreto di trasferimento ed a trasmetterla al giudice, unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto *ex art.* 586 c.p.c.

Delle attività successive all'esperimento di vendita

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

dispone

che, immediatamente dopo l'esperimento di vendita, il professionista delegato:

- 1) depositi gli assegni circolari costituenti la cauzione sul conto corrente della procedura (vedi pag. 3 *supra*);
- 2) apra il secondo conto corrente intestato alla procedura ed al lotto ma con l'ulteriore indicazione, nell'intestazione del medesimo, del sostantivo "*spese*", sul quale inviterà l'aggiudicatario a versare gli oneri, ossia la componente del dovuto non imputabile strettamente al prezzo;
- 3) restituisca in tempi brevi, al creditore procedente o al creditore intervenuto che vi abbia provveduto, quanto residuo dell'importo anticipato per la pubblicazione sul PVP;
- 4) all'esito di ogni esperimento di vendita depositi senza indugio in PCT il relativo verbale, l'attestazione dell'avvenuta pubblicazione sul PVP e la certificazione della pubblicità effettuata dall'IVG, copia delle notificazioni eseguite; comunichi inoltre al custode giudiziario l'esito dell'esperimento di vendita (ed i recapiti degli aggiudicatari)





affinché questi provveda alla predisposizione dell'ordine di liberazione, se non già emesso;

- 5) in caso di richiesta *ex art.* 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di trenta giorni dall'aggiudicazione provvisoria), il delegato calcoli approssimativamente le spese della procedura da collocarsi in privilegio ai sensi degli art. 2770 e 2777 c.c., ivi comprese quelle degli ausiliari e comunichi all'aggiudicatario provvisorio quale porzione del residuo prezzo dovrà essere versata dallo stesso direttamente al creditore fondiario (in ogni caso in misura non superiore all'ottanta per cento del suo credito, né al settanta per cento del prezzo di aggiudicazione), nonché quale porzione dovrà, viceversa, venire versata sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le sue spettanze potrà essere considerato grave motivo ai fini della revoca dell'incarico;
- 6) riceva la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c., unitamente all'atto contenente la *electio amici*, autenticata da pubblico ufficiale;
- 7) autorizzi l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art.* 508 c.p.c.;
- 8) nell'ipotesi di cui all'art. 585, co. 2 c.p.c., provveda direttamente a limitare il versamento del saldo prezzo secondo quanto disposto dalla norma;
- 9) effettui, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 10) in caso di mancato o tardivo versamento del saldo del prezzo od anche soltanto delle spese e degli oneri (in tutto o in parte) da parte dell'aggiudicatario, provveda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo esperimento di vendita, trasmettendo gli atti al giudice soltanto per l'emissione del provvedimento di decadenza di cui all'art. 587 c.p.c. e, contestualmente, fissi la nuova vendita secondo l'indicazione che gli verrà data dall'incaricato del custode giudiziario, previa richiesta a mezzo PEC all'indirizzo [ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it](mailto:ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it);
- 11) qualora i beni non siano ancora stati venduti al termine del biennio della delega, segnali al giudice ogni informazione utile, tra le quali si indicano (a titolo meramente esemplificativo): stima originaria eccessiva da parte del perito; immobile privo di segmento di mercato o comunque non appetibile (ad esempio: rudere; immobile abbandonato; terreno non agevolmente raggiungibile; terreno agricolo non appetibile; ecc.); fattori esterni (immobile ubicato in aree depresse e/o degradate; immobile ubicato in contesto familiare dell'esecutato; onere di costituzione o sottoposizione a servitù prediali; procedimenti giudiziari civili, penali ed amministrativi pendenti in relazione al bene; immobile sottoposto ad ordine di demolizione da parte della Pubblica Amministrazione, ecc.); mancanza di richieste di visita; situazioni temporanee di assenza di domanda di mercato; opportunità di diversa formazione dei lotti; stato di occupazione ed opportunità dell'emissione anticipata dell'ordine di liberazione.

#### Del decreto di trasferimento

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

delega

il professionista nominato agli adempimenti successivi alla vendita e dispone che lo stesso si attenga, anche ai fini della predisposizione del decreto di trasferimento, a quanto previsto dall'art. 586 c.p.c., nonché al modello già comunicato in precedenza.

In ogni caso il professionista delegato, ove l'aggiudicatario non vi abbia già provveduto nella domanda di partecipazione:

- a) acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;
- b) acquisirà visura camerale ordinaria della società aggiudicataria per l'individuazione



del legale rappresentante *pro tempore*, in caso di acquisto da parte di persone giuridiche;

- c) verificherà l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti;
- d) accerterà presso l'amministratore del condominio (se esistente) la sussistenza e la consistenza di eventuali oneri insoluti risalenti all'anno in corso nonché a quello precedente l'aggiudicazione, facendone specifica menzione nel decreto di trasferimento;
- e) redigerà, entro trenta giorni dal pagamento e sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, la bozza del decreto di trasferimento, con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul medesimo, avendo cura di aggiornare le visure dalla data di trascrizione del pignoramento fino alla data più prossima a quella del deposito della bozza del decreto medesimo.

Alla bozza del decreto di trasferimento il professionista alleggerà, ove necessario, certificato di destinazione urbanistica *ex art.* 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, in originale, unitamente a copia fotostatica di documento d'identità dello stesso (in corso di validità) e alle eventuali dichiarazioni rese a norma del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Contestualmente al deposito della bozza di decreto di trasferimento, il delegato provvederà:

- 1) in caso di lotto unico o di aggiudicazione di tutti i beni, a richiedere al giudice delle esecuzioni immobiliari la liquidazione sia delle proprie competenze da porsi a carico della procedura sia di quelle a carico della parte aggiudicataria, determinate secondo i parametri previsti dal d.m. 227/2015. Con la medesima istanza, il delegato chiederà l'autorizzazione alla restituzione a detta parte delle somme eventualmente eccedenti quelle depositate a titolo di spese di trasferimento, nonché la fissazione dell'udienza per la discussione ed approvazione del progetto di distribuzione;
- 2) nel caso di aggiudicazione di più lotti a soggetti diversi, a richiedere al giudice delle esecuzioni immobiliari la liquidazione delle proprie competenze da porsi a carico dei singoli aggiudicatari, determinate secondo i parametri previsti dal d.m. 227/2015, prendendo a base di calcolo il valore di aggiudicazione di ogni singolo lotto. Con la medesima istanza, il delegato chiederà l'autorizzazione alla restituzione agli aggiudicatari delle somme eventualmente eccedenti quelle depositate a titolo di spese di trasferimento;
- 3) in caso di aggiudicazione di uno o più lotti ma non della totalità dei medesimi, ed in presenza di opzione per la predisposizione di progetto di distribuzione parziale, a richiedere al giudice delle esecuzioni immobiliari la liquidazione sia delle proprie competenze (da porsi a carico della procedura siccome determinate secondo i parametri previsti dal d.m. 227/2015 e prendendo quale base di calcolo il valore complessivo da distribuire), sia di quelle a carico degli aggiudicatari.

A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero cronologico e del numero di repertorio (ma prima della trasmissione all'Agenzia delle entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei registri immobiliari.

Il delegato provvederà, quindi, a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento ed il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle entrate.

In caso di vendita assoggettata ad IVA, il delegato è espressamente autorizzato a procedere in nome e per conto dell'esecutato al versamento diretto dell'IVA relativa alla vendita all'Agenzia delle entrate, utilizzando il mod. F24, nel quale andranno indicate sia il numero di partita dell'esecutato, sia (se l'esecutato fosse irreperibile) il codice tributo 6501.

Il delegato è espressamente autorizzato ad emettere la relativa fattura in nome per conto dell'esecutato, nonché a dare comunicazione all'esecutato degli adempimenti effettuati in



nome e conto dello stesso.

Nelle more, il delegato avrà altresì provveduto al deposito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di copia del decreto di trasferimento e della nota di trascrizione del medesimo, previo pagamento della relativa tassa, ove dovuta; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la conservatoria il duplo della predetta nota per l'inserimento nel fascicolo.

Il delegato provvederà altresì:

- 1) agli adempimenti necessari alla voltura catastale, compreso il pagamento dei relativi importi, se dovuti. Ove possibile, la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto di trasferimento; diversamente, la medesima verrà effettuata dopo la registrazione del decreto e previa esibizione di copia del medesimo;
- 2) al compimento delle attività necessarie per la cancellazione dei gravami, compreso il pagamento dei relativi importi;
- 3) a notificare copia del decreto di trasferimento alla parte esecutata presso il domicilio eletto o, in caso di omessa elezione, presso la cancelleria a mezzo PEC all'indirizzo [civile.tribunale.siena@giustiziacert.it](mailto:civile.tribunale.siena@giustiziacert.it) con successivo deposito in PCT delle ricevute della notifica effettuata;
- 4) a notificare all'aggiudicatario, anche ai fini e per gli effetti di cui all'art. 17 della l. 47/1985 e dell'art. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, copia del decreto di trasferimento completa di registrazione, trascrizione e voltura, nonché a restituire allo stesso le somme residue che fossero risultate eccedenti rispetto alle spese occorrenti per il trasferimento;
- 5) ad estinguere il conto corrente precedentemente aperto per le spese, depositando successivamente nel fascicolo telematico le distinte di bonifico, l'estratto conto alla chiusura e la documentazione relativa alla estinzione del conto corrente;
- 6) a trasmettere telematicamente in cancelleria copia della documentazione attestante gli adempimenti compiuti, nonché ad effettuare la comunicazione di cui all'art. 9 del d. lgs. 20 giugno 2005, n. 122 e con le modalità ivi previste.

Della formazione del progetto di distribuzione

Il giudice delle esecuzioni immobiliari

dispone

che il professionista delegato:

- 1) chieda ai creditori (precedente ed eventuali intervenuti), entro sette giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, le rispettive note di precisazione del credito, che dovranno essergli trasmesse entro trenta giorni dalla richiesta. Qualsiasi spesa di cui venisse chiesto il riconoscimento dovrà essere stata documentata analiticamente; del pari, gli interessi richiesti dai creditori ipotecari dovranno venire indicati dettagliatamente, come previsto dall'art. 2855 c.c. Con la nota di precisazione i creditori sottoscriveranno una dichiarazione nella quale dovranno indicare se essi siano o meno soggetti passivi IVA e, in caso di risposta positiva, se l'IVA sia per i medesimi detraibile, anche soltanto parzialmente. In caso di soggetto passivo IVA con facoltà di detrazione dell'imposta medesima, il creditore dovrà indicare nella propria nota di precisazione tutte le spese sostenute, al netto dell'IVA. I creditori indicheranno anche le coordinate del conto corrente bancario su cui dovranno essere bonificate le somme (conto che dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi). I creditori ipotecari dovranno presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento. I creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, co. 2 e 3 c.c. dovranno documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, con espresso avviso che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario;
- 2) verifichi la presenza nel fascicolo dei decreti di liquidazione dei compensi dovuti agli ausiliari, custode giudiziario ed esperto stimatore e, in mancanza dei medesimi, evidenzi la circostanza agli ausiliari medesimi ed al giudice;
- 3) entro quarantacinque giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, o nel caso di



più lotti posti in vendita non tutti aggiudicati, depositi bozza del progetto di distribuzione parziale, tenendo conto di quanto disposto dall'art. 596 c.p.c. (come novellato dalla legge 30 giugno 2016, n. 119) e restando comunque in facoltà del delegato di investire il giudice dell'esecuzione della questione relativa all'opportunità o meno di procedervi. In caso di progetto di distribuzione parziale, potrà essere distribuito solo un importo pari al novanta per cento di quanto ricavato dalla vendita. Resta inteso che, al momento della predisposizione del progetto di distribuzione definitivo, il delegato potrà eventualmente richiedere la liquidazione delle competenze da porsi a carico della procedura soltanto se il complessivo ricavato risulti essere superiore allo scaglione su cui sono state calcolate le precedenti liquidazioni.

Nel predisporre il progetto di distribuzione,

ai fini della graduazione:

- 1) precisi l'ammontare complessivo delle somme da distribuire, tenendo conto non soltanto del ricavato della vendita ma, altresì, dei frutti civili riscossi dal custode e di qualsiasi altra somma attratta definitivamente alla procedura (ad esempio: cauzioni confiscate, rate di conversione, ecc.);
- 2) chieda alla banca ove è depositato il ricavato della vendita l'estratto conto comprensivo degli interessi maturati sino a quella data e l'indicazione dell'ammontare delle eventuali spese di chiusura del conto;
- 3) indichi la data dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., al fine di valutare la tempestività degli interventi;
- 4) descriva ed elenchi i crediti, precisando se il credito dei soggetti intervenuti è fondato su titolo esecutivo o se lo stesso è stato riconosciuto dalla parte esecutata ai sensi dell'art. 499, co. 4 c.p.c., la natura (privilegiato, chirografario, ecc.) e l'eventuale grado ipotecario dei medesimi;
- 5) calcoli i compensi dei procuratori dei creditori sulla base degli atti della procedura, in ossequio a quanto previsto dal d.m. 55/2014 e tenendo conto del protocollo stabilito tra il giudice dott. Pierandrea Valchera ed il consiglio dell'Ordine degli avvocati di Siena, il quale prevede, tra l'altro, la liquidazione del compenso nella misura massima al solo creditore procedente, nella misura media al creditore tempestivo e nella misura minima al creditore tardivo;

ai fini dell'attribuzione:

- 1) indichi i crediti privilegiati, da liquidarsi in pre-deduazione (compensi del custode giudiziario, dell'esperto stimatore e del professionista delegato, ecc.), le spese di cui all'art. 2770 c.c. e quelle di cui all'art. 2777 c.c.;
- 2) in presenza di più esecutati pignorati per quote differenti, così come di creditori che vantino crediti soltanto nei confronti di taluni esecutati, proceda alla formazione delle masse;
- 3) attribuisca le somme ai creditori, avendo cura di liquidare i compensi soltanto ai difensori dei creditori che riceveranno soddisfazione (anche soltanto parziale) dei rispettivi crediti. In difetto di precisazione del credito, il delegato attribuisca le somme in base alle risultanze degli atti della procedura;

Il delegato provvederà, di seguito, a:

- 1) depositare nel fascicolo la bozza del progetto di distribuzione, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'approvazione del progetto medesimo;
- 2) trasmettere copia della bozza ai creditori intervenuti ed al custode giudiziario;
- 3) notificare copia della bozza al debitore esecutato nel domicilio eletto o, in mancanza, presso la cancelleria a mezzo PEC all'indirizzo [civile.tribunale.siena@giustiziacert.it](mailto:civile.tribunale.siena@giustiziacert.it), con successivo deposito in PCT delle ricevute della notifica effettuata, nonché ai creditori iscritti non intervenuti;
- 4) assegnare a tutti il termine di giorni quindici dall'avvenuta comunicazione o dalla notificazione, affinché possano tempestivamente comunicargli eventuali contestazioni o richieste;
- 5) depositare nel fascicolo la documentazione attestante le avvenute comunicazioni e notifiche;



- 6) qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 385/1993 avesse incassato somme non dovute, il delegato lo segnalerà al giudice dell'esecuzione per l'emissione dell'ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore;
- 7) presenziare all'udienza di discussione del progetto di distribuzione ed estrarre copia del progetto di distribuzione e delle dichiarazioni del/i creditore/i in ordine alle modalità di pagamento prescelte ai fini della pronta esecuzione del progetto di distribuzione;
- 8) in caso di approvazione del progetto, anche nell'ipotesi di approvazione senza modifiche della proposta, curare la notifica del progetto approvato all'esecutato nel domicilio eletto o in difetto in Cancelleria a mezzo PEC all'indirizzo [civile.tribunale.siena@giustiziacert.it](mailto:civile.tribunale.siena@giustiziacert.it), con successivo deposito in PCT delle ricevute della notifica effettuata;
- 9) procedere, trascorsi venti giorni dalla approvazione, ai pagamenti delle somme a ciascuno spettanti a mezzo di bonifico bancario mediante l'emissione degli ordini alla banca depositaria curando l'esecuzione degli ordini predetti ed all'estinzione dei conti correnti;
- 10) depositare, effettuati i pagamenti ed estinti i conti correnti, entro dieci giorni, rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito del precedente rapporto periodico, unitamente al riepilogo contabile corredato di tutti i documenti attestanti sia gli avvenuti bonifici sia l'avvenuta estinzione dei conti correnti accessi, nonché le fatture dei compensi percepiti;
- 11) riconsegnare il fascicolo in cancelleria.

Ordina

alla cancelleria di comunicare il presente provvedimento al professionista designato.

Ordina

altresì alla cancelleria il trasferimento in favore del delegato delle somme depositate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione e di anticipo spese, o acquisite alla procedura a qualunque altro titolo, oltre interessi eventualmente maturati e maturandi, calcolati ai sensi degli artt. 8 e 11 del decreto 6 giugno 2002 del Ministero dell'Economia e delle Finanze nel caso in cui le somme medesime siano state versate su libretto di deposito giudiziario.

Siena, 21/02/2019

Il giudice delle esecuzioni immobiliari  
Dott. Flavio Mennella





**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**  
**Ufficio delle esecuzioni immobiliari**  
**BOZZA Avviso di vendita**

\*\*\*\*\*

Nella procedura esecutiva rubricata *sub* n. ... RGE [**in caso di procedure riunite, indicarle tutte; specificare, altresì, se il ruolo fosse quello dell'ex tribunale di Montepulciano**] il sottoscritto avv. ..., con studio in ..., ..., numero di telefono ..., numero di facsimile ..., indirizzo di posta elettronica ..., indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) ..., delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Flavio Mennella, con ordinanza resa il ...;

avvisa

che il giorno ..., ad ore ..., presso l'aula Limonaia del tribunale intestato, ubicato in Siena, via di Camollia, 85, procederà alla

vendita senza incanto, con modalità sincrona mista

delle seguenti porzioni immobiliari, come meglio descritte nella relazione di stima redatta il ... dall'esperto, ... [**nel caso di relazioni integrative, specificare anche la data di redazione di queste ultime**]:

Lotto ...: diritto di piena proprietà su [**elencare le classificazioni catastali di tutte le particelle che compongono il lotto**], ubicato a ..., ... e censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio ..., particella ..., subalterno ... (categoria ..., consistenza ..., rendita euro ...).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il fabbricato è stato edificato in forza di concessione rilasciata il ... ed anche rispetto ai titoli autorizzativi successivi, il più recente dei quali consiste in ... rilasciata/protocollata il ..., sussistono difformità sanabili [**oppure: non sussistono difformità**].

Il compendio è libero alla consegna [**oppure: è occupato da terzi in forza di titolo opponibile alla procedura fino al ...**].

Quanto sopra al valore d'asta di euro ..., con possibilità di formulare offerta



minima di euro ... e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro ...

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 c.c.), è ammesso a formulare 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 per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c.

Il sottoscritto professionista delegato determina le seguenti:

modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea.

#### Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Siena, via di Camollia, 85, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita e, comunque, **soltanto nei giorni di lunedì e giovedì** di ogni settimana, **dalle ore 10,00 alle ore 12,00.**

All'esterno della busta ed all'atto del ricevimento della medesima verranno indicati esclusivamente i seguenti dati: nome del depositante con annotazione dell'identificazione, data della vendita (senza indicazione dell'orario), nome del professionista delegato alla vendita, data ed ora del deposito dell'offerta.

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 e relativi 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 (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), 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 minorenne, 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 ed indicare



espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;

il numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE) della procedura per la quale l'offerta è formulata;

i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);

l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;

l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;

l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

l'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;

l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti;

la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote della percentuale delle quote da intestare a ciascuno di essi;

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

copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

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 per un





ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica.

#### 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.

L'offerta potrà venire 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 Internet [www.fallcoaste.it](http://www.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.

Si avvisa che 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.

Si precisa che 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.

Si avvisa che, 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.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12,00 del giorno precedente l'esperimento) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell'accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all'accredito.

#### Contenuto dell'offerta e relativi allegati.

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) 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 (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), 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 deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;

il numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE) della procedura per la quale l'offerta è formulata;

i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);

l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;

il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;

l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;

l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

l'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, intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;

l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti;

la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;



il 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, a pena d'inammissibilità:

copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;

copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto della procedura **[inserire l'IBAN del conto della procedura]** ... per l'importo della cauzione;

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](http://pst.giustizia.it);

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 professionista delegato prima di ogni altro adempimento si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate, per il tramite dell'istituto di vendite giudiziarie, dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita il professionista delegato procederà alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederà così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute, sia in via telematica, sia in via cartacea ed all'annotazione di queste ultime sul sito, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

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 indicato nell'avviso, la medesima



verrà accolta;

se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima indicato nell'avviso, 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 indicando 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.

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

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente 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 provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- 1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- 2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- 3) 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.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la *electio amici* nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

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 che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso delegato per il deposito in PCT.

Si avvisa che, come indicato nell'ordinanza di delega, 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.



Si avvisa, da ultimo, che 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.

#### 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 nel termine di quindici giorni dall'esperimento di vendita) andrà effettuato mediante versamento della relativa somma 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 provvisorio potrà saldare il prezzo e gli oneri a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura e consegnati al sottoscritto delegato, 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. Si precisa che il termine per il saldo del prezzo e degli oneri dovrà ritenersi sospeso nel periodo compreso fra il primo ed il 31 agosto di ogni anno (cosiddetta sospensione feriale).

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

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

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.

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.

#### 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.

La liberazione degli immobili da cose e persone verrà attuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, ricorrendone i presupposti e salvo che l'aggiudicatario espressamente non lo esenti (si fa presente che la consegna dell'immobile all'aggiudicatario non potrà avvenire prima che il decreto di trasferimento sia stato registrato e trascritto nei registri immobiliari).

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

Copie dell'ordinanza di delega, del presente avviso e della relazione di stima potranno venire rinvenute sul PVP, nonché sui siti Internet: [www.arezosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it](http://www.arezosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.siena.astagiudiziaria.com](http://www.siena.astagiudiziaria.com), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e [www.tribunalesiena.it](http://www.tribunalesiena.it).

Gli interessati a visitare gli immobili dovranno farne richiesta per il tramite del PVP collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, con avviso che il custode giudiziario, ai sensi di quanto previsto dall'art. 560 c.p.c., potrà assicurare la visita tempestiva soltanto qualora la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito dell'offerta.

Si avvisa che le richieste di visita non formulate per il tramite del PVP non potranno venire evase.

Siena, ...

Il professionista delegato

...

