



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita

Nella procedura esecutiva rubricata *sub* n. 143/2019 R.G.E. Tribunale di Siena, la sottoscritta Avv. Elisa Abbati, con studio in Chiusi (SI), Via Santa Caterina n. 7, iscritta all'Albo degli Avvocati dell'Ordine di Siena, codice fiscale BBT LSE 81D57 C744T, telefono e fax 0578/20364, posta elettronica ebb2008@libero.it, posta elettronica certificata (PEC) elisa.abbati@pecavvocatimontepulciano.it, delegata ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata in data 12.12.2024 e comunicatale in data 12.12.2024;

avvisa

che **il giorno 28 ottobre 2025, ad ore 17,00**, presso l'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, procederà alla

vendita senza incanto

con modalità sincrona mista, mediante delibazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti e/o collegati telematicamente, delle seguenti porzioni immobiliari:

Lotto Unico: Diritto di piena proprietà su unità immobiliare ubicata in Sinalunga (SI), Via Emoriccia n. 266/A, rappresentata al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 72, particella 946, sub. 8 (abitazione) e sub. 12 (resede esclusivo) graffati tra loro, cat. A/7, classe 1, vani 8,5, piano T-1-2, rendita catastale € 1.031,62 ed al foglio 72, particella 946, sub. 10 (garage), categoria C/6, classe 3, mq 58, piano S1, rendita catastale € 200,70.

Il compendio pignorato è costituito da porzione di fabbricato bifamiliare composta da unità immobiliare destinata a civile abitazione sviluppatasi al piano terreno, primo e secondo (sottotetto) e dalla relativa area di resede, nonché da unità immobiliare destinata a garage ubicata al piano interrato dello stesso fabbricato, messo in comunicazione con l'abitazione per mezzo di una scala interna al fabbricato stesso.

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è composta da giardino, portico, soggiorno, cucina/pranzo, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio ed un balcone al piano primo e da

due locali sottotetto, per una superficie interna netta dell'abitazione di circa 130,00 mq più 9,64 mq di portico, 4,65 mq di balcone al piano primo, vano scala di 8,20 mq che collega i 4 livelli dell'intero fabbricato e circa 950,00 mq di giardino di pertinenza.

L'unità immobiliare con destinazione garage è composta da locale autorimessa di circa 31,90 mq, oltre a dispensa, wc e ripostiglio per 25,30 mq.

Al piano terreno, sulla destra dell'ingresso si trova una zona pranzo e più avanti è attrezzata la cucina. Sulla sinistra dell'ingresso invece, si trova una zona di disimpegno su cui una grande apertura immette in un piccolo salottino con divano e zona tv. Sullo stesso disimpegno, di fronte al salottino si trova il vano scala che da una parte scende al garage del piano interrato (sub. 10), mentre dall'altra sale ai piani superiori. A questo piano inoltre, sempre dal disimpegno, si accede ad un piccolo ripostiglio ed al servizio igienico. In base alla disposizione degli allestimenti, pur non rispettando i requisiti igienico sanitari, di fatto risultano variate le destinazioni dei vani principali. La superficie netta del piano terreno escluse scale è pari a circa 44,00 mq.

Al piano primo è presente un piccolo disimpegno fronte scale da cui si accede a due camere matrimoniali di cui una molto ampia con annesso locale guardaroba e balcone (di circa 4,20 mq) ed una dalle dimensioni più contenute oltre che ad un bagno. La superficie netta del piano primo, escluse le rampe delle scale è di circa 54,60 mq.

L'Esperto rileva che al piano secondo (sottotetto) nonostante lo stesso non sia urbanisticamente autorizzato come superficie abitabile, è presente un vano mansardato in cui anche materiali e grado di finitura sono del tutto analoghe a quelle dei locali di abitazione dei piani inferiori ed attrezzato come camera studio di 26,50 mq di superficie netta, con annesso servizio igienico della sup. netta di 4,55 mq, per una superficie netta escluse le scale di 31,05 mq. Il piano possiede tuttavia tutti i requisiti previsti dalle norme regionali per l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti, per cui il CTU precisa che è possibile legittimare la trasformazione da superficie accessoria a superficie abitabile mediante la presentazione di apposita istanza di sanatoria.

Al piano interrato, a cui si accede sia direttamente dall'abitazione per mezzo delle scale interne, sia dall'esterno attraverso una rampa carrabile, si trova il garage dell'abitazione, costituito da un box auto vero e proprio, una dispensa e un disimpegno da cui parte la rampa di scale a salire verso il piano superiore e sul quale si aprono anche un ripostiglio/lavanderia ed un wc.

Complessivamente la superficie netta del box auto misura circa 31,90 mq mentre i vani accessori adiacenti occupano una superficie netta di circa 25,30 mq, per una superficie netta complessiva di circa 57,20 mq.

Il CTU rileva che nel giardino sono presenti due tettoie posticce in onduline di plastica installate una sulla parete esterna del vano scale, a copertura di un recinto dove sono state ricoverate le cuce dei cani, ed una posta in fondo alla rampa carrabile a protezione dell'accesso al garage. Al riguardo, l'Esperto precisa che si tratta di strutture effimere, prive di autorizzazione, la cui rimozione non comporta però alcuna problematica. A livello impiantistico la villetta è dotata di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria alimentato da una caldaia murale a metano installata nel ripostiglio del piano terreno. Gli impianti di scarico sono allacciati alla rete fognaria di lottizzazione secondo quanto previsto dalla concessione edilizia. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e sezionato al quadro elettrico posto all'ingresso del piano terra, da cui partono le linee di alimentazione delle diverse utenze. Il locale cucina, così come la dispensa sono dotati di un proprio sottoquadro per la gestione delle utenze in forza motrice.

L'Esperto precisa che secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale e dai titoli edilizi rilasciati, la destinazione d'uso dell'edificio risulta essere residenziale. In caso di interventi di trasformazione, lo strumento urbanistico comunale consente il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziale.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico gli immobili risultano edificati in forza di Concessione Edilizia n. 58 del 28.07.2003 per l'edificazione del "Intervento A" della lottizzazione Località "Le Moricce". Non risulta agli atti la successiva pratica di Certificazione di Abitabilità. Successivamente, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: Nulla Osta n. 3.002.039 del 18.07.2003 per realizzazione di accesso su Strada Provinciale n. 63/D "Di Sinalunga" rilasciato con protocollo 71068 del 21.07.2003 della durata di 29 anni dal rilascio e che, pertanto, scadrà il 18.07.2032; Denuncia Inizio Attività Protocollo n. 7389 del 17.04.2007 per escavazione pozzo artesiano ad uso domestico non idropotabile. L'intervento risulta concluso con Comunicazione Fine Lavori Protocollo n. 11421 del 08.06.2007.

Il CTU rileva che le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con Denuncia di Variazione Prot. SI0052016 del 01.06.2005 non rappresentano

correttamente né lo stato autorizzato dal Comune di Sinalunga, né lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del primo accesso effettuato il 22.07.2021. Le difformità sostanziali sono rappresentate da una errata destinazione dei vani sia del piano terra che del piano primo che del piano secondo sottotetto destinato a mansarda.

Rispetto a quanto riportato negli elaborati di progetto contenuti negli atti abilitativi acquisiti dal Comune di Sinalunga, al piano terreno si riscontrano alcune variazioni ovvero la presenza di una cucina-pranzo in luogo del soggiorno e di un salottino in luogo del vano cucina-pranzo. Questo locale inoltre non risulta delimitato sui quattro lati, bensì risulta separato dall'ingresso con un muretto basso mentre risulta completamente aperto verso il disimpegno su cui si affacciano ripostiglio, bagno e vano scale. Il CTU segnala inoltre che, nonostante l'apertura della parete, il vano non raggiungendo i 14,00 mq di superficie non può essere l'unico soggiorno dell'abitazione.

Al piano primo si riscontra una diversa distribuzione interna essendo presenti due camere da letto doppie in luogo di tre camere da letto di cui una singola, oltre che un ripostiglio ed un servizio igienico.

Il piano sottotetto, non autorizzato come superficie abitabile, ma attrezzato come camera studio e annesso servizio igienico, possiede i requisiti previsti dalle norme regionali (art. 3 L.R. n. 5/2010 Regione Toscana) per l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti, per cui il CTU precisa che è possibile legittimare la trasformazione da superficie accessoria a superficie abitabile mediante la presentazione di apposita istanza di sanatoria.

Anche al piano interrato destinato a garage si riscontra una lieve differenza nella distribuzione interna in quanto nel locale adiacente al box auto sono stati ricavati un piccolo WC ed un disimpegno. Le definizioni che identificano ripostiglio e WC risultano invertite rispetto allo stato rilevato alla data del primo accesso. Al piano interrato sono presenti varchi realizzati nelle pareti perimetrali che rendono ispezionabili gli scannafossi realizzati esternamente ai muri perimetrali dell'unità immobiliare. Al piano interrato sono altresì presenti due finestre "a bocca di lupo" non riportate negli elaborati del progetto autorizzato.

Per quanto riguarda le dimensioni esterne il CTU non riscontra evidenti differenze con quanto riportato nel progetto autorizzato fatta salva una lieve differenza nelle altezze in gronda.

Il CTU precisa che (salvo per quanto riguarda i locali del piano terreno in relazione ai

quali risultano variate le destinazioni dei vani principali per cui occorre procedere con la rimessa in pristino delle destinazioni d'uso originarie) trattandosi, in generale, di variazioni di lieve entità su immobile non sottoposto alla tutela di cui al D.Lgs. n. 42/2004, è possibile ricorrere alla legittimazione dello stato di fatto dell'immobile mediante il deposito di una Asseverazione Dichiarata da tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile con un costo stimato in € 3.000,00 comprensivo di diritti amministrativi, spese tecniche ed oneri fiscali (salvo applicazione da parte dell'Ufficio Tecnico di oneri di concessione sulla trasformazione da superficie accessoria a superficie abitabile del sottotetto), costo di cui il CTU ha già tenuto conto ai fini della determinazione del valore dell'immobile.

Il CTU evidenzia che alla proprietà si giunge per mezzo della strada di lottizzazione che risulta di proprietà della società lottizzante, dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Montepulciano. La strada di lottizzazione si innesta sulla S.P. di Sinalunga n. 63, identificata dalla toponomastica comunale come Via Emoriccia. Dal piazzale di parcheggio del fabbricato, ricadente sulla stessa particella della strada privata di lottizzazione, si accede, per mezzo di un cancello pedonale, al giardino di pertinenza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva. Al riguardo, l'Esperto segnala che la strada privata di accesso al fabbricato rappresenta l'unica possibilità di accesso ai fabbricati e che su di essa insistono inoltre le reti di distribuzione dei sottoservizi (in primo luogo le tubazioni delle utenze di distribuzione del gas metano e delle fognature).

Il CTU evidenzia la scadenza prevista per il 18.07.2032 del Nulla Osta per l'accesso alla Strada Provinciale n. 63/D "Di Sinalunga".

Con integrazione alla perizia di stima depositata il 23.04.2025 il CTU, Arch. Claudio Cencetti, ha precisato che sulla particella su cui insiste la strada di lottizzazione, non risulta essere stata trascritta alcuna servitù di passaggio (pedonale e/o carrabile), né di attraversamento delle tubazioni delle utenze.

Alla luce di tutto quanto evidenziato dall'Esperto, anche nella relazione integrativa alla perizia di stima, si dà espressamente atto della mancanza di un diritto reale all'utilizzo della strada privata per l'accesso alla pubblica via e si evidenzia quindi che ogni onere e costo volto ad ottenere la costituzione e/o l'accertamento di tale diritto sulla strada è posto a carico dell'eventuale aggiudicatario del compendio pignorato.

L'Esperto rileva che l'area su cui ricadono i beni pignorati non risulta sottoposta a Vincoli

di tipo Paesaggistico e/o idrogeologico, gli stessi non risultano inoltre gravati da vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità e/o indivisibilità, né da vincoli o oneri di natura condominiale. L'Esperto, inoltre, non ha rilevato l'esistenza di vincoli demaniali o servitù pubbliche, né oneri o altri vincoli di natura contrattuale. Tale area risulta normata dal Regolamento Urbanistico attraverso l'articolo 62 "Edifici ricompresi nella Classe 5 - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954".

Il CTU rileva che la proprietà risulta completamente indipendente e non costituisce parte di un condominio.

Si precisa che sul bene immobile pignorato risulta trascritta la seguente formalità non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento: preliminare di compravendita n. 3755 del 12.12.2008 atto notarile pubblico a rogito del Dott. Previti Francesco del 09.12.2008 rep. 88644/15473.

Stato di occupazione del bene: il bene è occupato dal debitore esecutato in assenza di titoli opponibili alla procedura.

Al valore d'asta di euro 242.000,00 e con possibilità di formulare **offerta minima di euro 182.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 2.000,00.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 03.01.2022 dall'esperto, Arch. Claudio Cencetti, nonché nella relazione integrativa depositata il 23.04.2025, a cui si fa espresso rinvio e che devono intendersi quali parti integranti del presente avviso di vendita.

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

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in Chiusi (SI), Via Santa Caterina n. 7, previo appuntamento telefonico al numero 0578/20364, da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica (o PEC) agli indirizzi in epigrafe.

L'offerta andrà depositata, a pena d'inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno prima di quello fissato per la vendita, ad eccezione dei giorni festivi.

All'esterno della busta dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, esclusivamente:

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente)
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Il sottoscritto delegato procederà all'identificazione del depositante - il quale dovrà essere munito di documento d'identità in corso di validità - ed annoterà, all'esterno della busta, la data e l'ora di ricezione.

Nel caso in cui nella medesima esecuzione siano posti in vendita più lotti differenti tra di loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che s'intende acquistare.

Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da € 16,00 e dovrà indicare:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (*"Tribunale di Siena, R.G.E. n. 143/2019 Lotto Unico"*) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a

conoscenza dello stato di occupazione;

- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- sottoscrizione, a pena di inammissibilità, da parte di tutti i soggetti offerenti;
- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva esenzione

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

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- uno o più assegni circolari non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestati alla procedura ("*Tribunale di Siena, R.G.E. n. 143/2019 Lotto Unico*") per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la

vendita e potrà essere formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando "iscriviti alla vendita", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo. Non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi. Per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Bonifico e conto della procedura.

Il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato, a pena d'inammissibilità, con anticipo sufficiente a consentire che, entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, le relative somme risultino accreditate sul seguente conto corrente bancario, intestato alla procedura: Conto corrente n. 002/921993 intestato a "Tribunale di Siena RGE n. 143/2019 Lotto Unico" - IBAN IT89 G086 7314 2000 0000 0921 993.

Contenuto dell'offerta ed allegati

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

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;

- numero di ruolo generale delle esecuzioni (*“Tribunale di Siena, R.G.E. n. 143/2019 Lotto Unico”*) della procedura per cui l’offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell’offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell’aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- espressa dichiarazione se l’offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato;
- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l’acquisto dell’immobile e se, con riferimento all’imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l’applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l’attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- qualora l’offerta venga presentata da più soggetti interessati all’acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell’immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (salva, in ogni caso, la facoltà di formulare successivamente esenzione);
- data, ora e numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;

L’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

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

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto delegato, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle proprie credenziali e, di seguito, procederà all'apertura delle buste (cartacee e telematiche), al vaglio dell'ammissibilità delle medesime e all'avvio dell'eventuale gara.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicendo ulteriore esperimento di vendita;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto delegato procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

L'immobile verrà aggiudicato all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, tuttavia, all'esito della gara l'offerta più alta risultasse inferiore all'ammontare del valore d'asta indicato nell'avviso e fosse stata depositata istanza di assegnazione efficace ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto professionista delegato aggiudicherà il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

- a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto delegato, al netto di eventuali spese bancarie.

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario provvisorio, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve depositare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta minima indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto professionista delegato sulla scorta del *file* in formato *.doc* che verrà generato dal sito della

vendita al termine delle operazioni, e del quale verbale dovrà ritenersi parte integrante anche il contenuto delle “*Note di fine gara*” compilate nella piattaforma del gestore.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l’interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l’offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente, tuttavia l’offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell’offerta mediante l’invio della precitata ricevuta.

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

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

Assegnazione

Ogni creditore o più creditori insieme possono, nel termine di dieci giorni prima dell’udienza fissata per la vendita, presentare istanza di assegnazione (art. 588 c.p.c), anche in favore di terzi (art. 590-*bis* c.p.c.).

In caso di assegnazione a favore di terzo (art. 590-*bis* c.p.c) il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dichiarerà in cancelleria, oppure presso il professionista delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l’immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell’istanza di assegnazione a norma sono a carico del creditore.

In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui agli art. 588 e 590 *bis* c.p.c. si procederà alla assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.

Saldo del prezzo e degli oneri

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto delegato) andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato quanto alla componente prezzo e sul diverso conto che gli verrà indicato, quanto alla componente oneri.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà saldare il prezzo e gli oneri a mezzo di distinti assegni circolari, non trasferibili ed intestati alla procedura, in entrambi i casi entro il termine indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Il termine per il saldo del prezzo e degli oneri non è sospeso nel periodo compreso fra il primo ed il 31 agosto di ogni anno.

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

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale "*Tribunale di Siena, RGE n. 143/2019 Lotto Unico*".

L'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento originariamente stipulato dal debitore esecutato purché, entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data di aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., in caso di vendita di beni gravati da pegno od ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito, con le garanzie ad essa inerenti, liberando il debitore.

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

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

Richiesta espressa di liberazione dell'immobile

Gli offerenti che intendessero conseguire il possesso dell'immobile aggiudicato loro a cura del custode giudiziario ed a spese dalla procedura dovranno avanzare specifica richiesta o nella domanda di partecipazione, o in sede di aggiudicazione al delegato che ne darà atto a verbale, oppure per iscritto allo stesso delegato, ai recapiti indicati nel presente avviso e non oltre la scadenza del termine per il saldo del prezzo, con espresso avviso che, in mancanza, la liberazione potrà avvenire a loro cura e spese, in forza dell'ingiunzione che il giudice avrà reso nel provvedimento *ex art.* 586 c.p.c.

In ogni caso, il custode non potrà immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile prima che il decreto di trasferimento sia stato registrato e trascritto nei registri immobiliari. Soltanto qualora l'immobile risultasse già libero da persone e l'aggiudicatario esentasse espressamente il custode giudiziario dalla liberazione da cose, l'aggiudicatario stesso potrà, per il tramite del sottoscritto delegato, avanzare istanza di immissione anticipata nella detenzione dell'immobile medesimo, in ogni caso non prima che abbia saldato il prezzo e che il giudice abbia provveduto sull'istanza *de qua*.

Condizioni generali di vendita ed avvertenze finali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali

accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

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

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

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

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

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

Publicità della vendita e visita degli immobili

Copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati alla medesima è stata pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), nonché pubblicizzata sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>.

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (PVP, collegandosi al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, l'evasione delle medesime non potrà venire garantita; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone, alle quali il custode non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

Chiusi, 7 luglio 2025.

Il professionista delegato

Avv. Elisa Abbati