



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita

Nella procedura esecutiva rubricata *sub* n. 144/2021 R.G.E. il sottoscritto Avv. Michele Pellegrini, con studio in Montepulciano, (SI), via E. Bernabei, 17, telefono e fax 0578758612, avvocatomichelepellegrini@gmail.com, PEC michele.pellegrini@pecavvocatimontepulciano.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata in data 15.12.2022 e comunicatagli in pari data;

avvisa

che il giorno 4 giugno 2024 ad ore 10:00, presso la sala telematica dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in Monteriggioni, (SI), 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 azienda agricola ubicata nel comune di Radicofani, costituita dal complesso immobiliare ubicato in località Podere Ceppete di cui fanno parte una casa colonica e cinque fabbricati circostanti adibiti a funzioni agricole, oltre a terreni contigui che si estendono per circa ha 46.66.10 ed in particolare, quanto ai fabbricati, il compendio è costituito da una rimessa ex fienile, di circa 370 mq; una rimessa macchine e attrezzi, di cui una porzione di superficie netta di 150,40 mq e una porzione crollata che si sviluppava per una superficie di circa 150 mq; un annesso sviluppato su due piani, piano terra adibito a magazzini e porcellaia e piano primo adibito a magazzini e forno, il bene è attualmente in disuso e risulta inagibile; un'abitazione costituita da un fabbricato originario e da un successivo ampliamento, il fabbricato originario si sviluppa su due piani, al piano terra vi è un magazzino di superficie utile pari a 79,30 mq e al piano primo vi è un appartamento di superficie utile pari a 83,70 mq, composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e due camere, la porzione dell'immobile realizzata con l'ampliamento, al piano primo è costituita da un appartamento di superficie complessiva utile pari a 56,25 mq composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno e al piano terra vi è un locale rimessa di superficie utile pari a circa 59,00 mq; un'officina di superficie utile pari a circa 108,80 mq; una rimessa macchine di superficie utile pari a circa 231,05 mq.

**STUDIO LEGALE ASSOCIATO
LAVIANO - PELLEGRINI**

Via E. Bernabei, 17

53045 Montepulciano (SI)

Tel. e Fax 0578 758612

e-mail: lavianopellegrini@gmail.com

Cod. Fisc. - P IVA 00953230521

Il tutto identificato al C.F. di detto comune, al foglio 100, particella 55, subalterno 2, categoria D/10, rendita € 2.026,00, al foglio 100, particella 55, subalterno 3, categoria F/2, (rimessa ex fienile, rimessa macchine e attrezzi e annessi); al foglio 100, particella 55 subalterno 1, ente comune, (corte), al foglio 100, particella 57, categoria F/2 (appartamenti, rimessa e magazzino di cui al fabbricato originario e successivo ampliamento); foglio 100, particella 58 e 56 graffate, categoria D/10, rendita € 1.100,00, (officina e rimessa macchine). E al catasto terreni sempre del comune di Radicofani, al foglio 101, particella 102, seminativo di classe 4, superficie 3.960 mq, reddito dominicale € 2,05, reddito agrario € 2,86; al foglio 101, particella 103, seminativo di classe 3, superficie 980 mq, reddito dominicale € 0,81, reddito agrario € 0,96; al foglio 101, particella 131, seminativo di classe 3, superficie 640 mq, reddito dominicale € 0,53, reddito agrario € 0,63; al foglio 101, particella 132, seminativo di classe 3, superficie 2.280 mq, reddito dominicale € 1,88, reddito agrario € 2,24; al foglio 101, particella 104, seminativo di classe 3 e 4, superficie 2.340,00 mq, reddito dominicale € 1,73, reddito agrario € 2,13; al foglio 101, particella 105, seminativo di classe 3, superficie 1.600 mq, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 1,57; al foglio 100, particella 23, seminativo di classe 4, superficie 10.360 mq, reddito dominicale € 5,35, reddito agrario € 7,49; al foglio 100, particella 27, seminativo di classe 4, superficie 28.980 mq, reddito dominicale € 14,97, reddito agrario € 20,95; al foglio 100, particella 32, seminativo di classe 4, superficie 7.600 mq, reddito dominicale € 3,93, reddito agrario € 5,50; al foglio 100, particella 39, seminativo di classe 4, superficie 47.630 mq, reddito dominicale € 24,60, reddito agrario € 34,44; al foglio 100, particella 40, seminativo di classe 3 e pascolo cespugliato, superficie 302.589 mq, reddito dominicale € 196,99, reddito agrario € 221,78; al foglio 100, particella 41, seminativo di classe 4, superficie 1.790 mq, reddito dominicale € 0,92, reddito agrario € 1,29; al foglio 100, particella 42, seminativo di classe 4 e pascolo, superficie 6.500 mq, reddito dominicale € 2,81, reddito agrario € 2,94; al foglio 100, particella 43, seminativo di classe 4, superficie 4.640 mq, reddito dominicale € 2,40, reddito agrario € 3,35; al foglio 100, particella 45, seminativo di classe 4, superficie 490 mq, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,35; al foglio 100, particella 47, seminativo di classe 4, superficie 9.210 mq, reddito dominicale € 4,76, reddito agrario € 6,66; al foglio 100, particella 48, seminativo di classe 4, superficie 27.221 mq, reddito dominicale € 14,06, reddito agrario € 19,68; al foglio 100, particella 49, seminativo di classe 4, superficie 7.800 mq, reddito dominicale € 4,03, reddito agrario € 5,64.

Quanto sopra al valore d'asta di euro 197.000,00, con possibilità di formulare offerta minima di euro 148.000,00 e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00.

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico gli immobili risultano essere stati realizzati ante 1967 ad eccezione della rimessa macchine, risalente al 1977 e all'ampliamento dell'abitazione risalente al 1982. Quanto ai titoli autorizzativi risulta presentata al comune di Radicofani, in data 26 aprile 1986, concessione edilizia in sanatoria registrata al n. 0579348610 che però ad oggi non risulta rilasciata.

Il CTU ha rilevato l'esistenza di difformità urbanistico-catastali ed in particolare:

il fabbricato censito al foglio 100 part. 55, subalterno 2 (rimessa ex fienile) edificato in epoca antecedente al 1967 risulta modificato attraverso opere strutturali. La nuova struttura con volumi diversi è stata destinata a rimessa. Gli illeciti non risultano sanabili dovrà quindi essere ripristinato lo stato ante abuso;

il fabbricato censito al foglio 100 particella 55 subalterni 2 e 3 (rimessa machine attrezzi) risulta in parte crollato e risulta, altresì, tamponata la porta che collegava le due strutture;

il fabbricato censito al foglio 100, particella 55, subalterno 2 (annesso), edificato in data antecedente all'anno 1967, risulta modificato nelle coperture di alcune porzioni;

il fabbricato censito al foglio 100, particella 57 (abitazione) edificato ante 1967 è stato successivamente ampliato nell'anno 1982. Lo stato attuale dei luoghi non risulta corrispondente, sono state eseguite opere di ristrutturazione con modifiche interne ed esterne;

il fabbricato censito al foglio 100, particella 58 (officina) risulta essere stato edificato in data antecedente al 1967, così come evidenziato nella domanda di concessione in sanatoria, risulta delle dimensioni dichiarate nella stessa;

il fabbricato censito al foglio 100, particella 56 (rimessa) è stato costruito nel 1977 con pratica n. 4095 del 17.11.1976.

Nel calcolo del valore del prezzo di vendita è stato tenuto conto delle spese necessarie per la demolizione e per lo smaltimento dell'amianto del fabbricato censito al foglio 100, particella 55, subalterno 2, (rimessa ex fienile), delle opere di ripristino e per lo smaltimento dell'amianto del fabbricato censito al foglio 100, part. 57, (abitazione), delle spese per il completamento della pratica di concessione in sanatoria.

Gli immobili pignorati risultano occupati da terze persone in forza di titoli non opponibili alla procedura, pertanto, sono da considerarsi liberi alla consegna.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 15.11.2022, dalla Geom. Sabrina Guerrini, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a formulare offerte di acquisto.

L'offerta può essere 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 e nello studio del Professionista Delegato Avv. Michele Pellegrini, in Montepulciano, (SI), via E. Bernabei, 17, previo appuntamento telefonico

al numero 328-6828058 oppure al numero 0578-758612, da confermare in seguito a mezzo posta elettronica (o PEC) agli indirizzi in epigrafe.

L'offerta andrà depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno precedente 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 e relativi 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 cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare all'offerta. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (R.G.E) della procedura per la quale l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;

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

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

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

Modalità di presentazione 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 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 essere effettuato, a pena 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 IBAN IT89A0885125601000000228347.

Contenuto dell'offerta e relativi allegati.

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

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

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 versamento del saldo prezzo;

a parità di cauzioni e di termini indicati per il versamento del saldo 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 non aggiudicatari, verranno riaccreditate agli offerenti stessi a cura del sottoscritto professionista 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 la cancelleria delle esecuzioni o presso il Professionista Delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura 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 in 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 artt. 588 e 590-bis c.p.c. si procederà all'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 stato inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.

Saldo del prezzo e degli oneri

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto professionista delegato) andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato quanto alla componente prezzo e sul diverso conto corrente 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 e 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 trentuno 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 R.G.E. 144/2021*".

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 della procedura, dovranno avanzare specifica richiesta o nella domanda di partecipazione, o in sede di aggiudicazione al delegato che ne darà atto a verbale, oppure per iscritto allo stesso delegato, ai recapiti indicati nel presente avviso e non oltre la scadenza del termine per il saldo del prezzo, con espresso avviso che, in mancanza, la liberazione potrà avvenire a loro cure 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 perizia di stima.

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

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

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, il quale dovrà comunicare al sottoscritto professionista delegato di essere titolare dei requisiti per l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il

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

Montepulciano, 20.02.2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Pellegrini

