



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub* n.6/23 RGE, il sottoscritto Avv. Simone Capitini, con studio in Via Di Voltaia nel Corso n.64, 53045 - Montepulciano, codice fiscale CPTSMN83E16C662C, telefono 0578.716149, posta elettronica simonecapitini@virgilio.it, posta elettronica certificata avv.simonecapitini@pec.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata in data 06.06.2025 e comunicatagli in pari data;

avvisa

che il giorno **11 novembre 2025**, ad ore **11.30**, 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 1: diritto di piena proprietà su immobile a destinazione direzionale (uso ufficio) della superficie netta di mq 64,44, ubicata a Montepulciano, Via Piero Calamandrei n.22, Piano 2, e censito al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 98, particella 1514, subalterno 10 (categoria A/10, classe 2, rendita euro 1.021,29); oltre a ingresso, vano scala e resede a comune, il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dell'esperto stimatore P.I. Marta Lusini dell'11.07.2024.

Il fabbricato è ubicato a Montepulciano in viale Piero Calamandrei n. 22 (a tal proposito l'esperto stimatore - nel proprio elaborato - ravvisa una imprecisione sul numero civico dell'unità immobiliare, in quanto il ridetto ufficio con accesso dal portone condominiale è identificato con il civico 22 e non con il n.20 come indicato in catasto), in contesto a destinazione mista, residenziale, direzionale e commerciale e di servizio, si articola su tre livelli, terra, primo, secondo e sottotetto. E' circondato da resede condominiale in aderenza



con altri lotti edificati ad eccezione del fronte dove troviamo un piazzale a parcheggio che costeggia la viabilità pubblica, viale Calamandrei di accesso al fabbricato.

L'immobile presenta una tipologia in linea, struttura in muratura continua in mattoni e faccia vista. I solai sono del tipo prefabbricato in latero-cementizio, copertura a padiglione e manto in tegole.

Non sono state riscontrate finiture di pregio nelle parti comuni, né elementi architettonici di rilievo.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera il portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetri Visarm.

L'unità immobiliare a destinazione direzionale, si sviluppa al piano secondo, e si compone di tre locali oltre all'ingresso e al servizio igienico; l'ingresso svolge la funzione di filtro e distribuzione verso i tre uffici e il bagno.

L'altezza interna dei vani rilevata è uniforme e pari a 2,98 m. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura smaltata di vari formati e colori diversi per ciascun locale. Le pareti sono finite ad intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco, gli infissi interni in legno, le finestre in alluminio e vetro doppio, sono dotate di sistemi oscuranti ad avvolgibile e davanzali e soglie in travertino. Nel bagno sono posati in opera rivestimenti in piastrelle in ceramica, di dimensione e qualità standard. Il bagno individuato con il numero 3 negli elaborati grafici di cui alla perizia del CTU P.I. Lusini Marta dell'11.07.2024, dispone degli apparecchi igienico sanitari, vaso, bidet, cabina doccia e lavabo.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento a caldaia murale standard alimentata a gas metano (installata in soffitta e non visionata) e radiatori in ghisa.

Nell'ufficio 1 è presente un condizionatore portatile d'aria con componente esterno posizionato in facciata.

L'esposizione principale si sviluppa in direzione nord e le condizioni generali di manutenzione possono essere considerate normali.

All'appartamento è annessa porzione di soffitta con accesso unico dal vano scala condominiale, in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare i locali sottotetto in quanto la porta di ingresso risultava chiusa a chiave. La porzione di soffitta non è di proprietà esclusiva dell'esecutato. **Si precisa che la porzione di soffitta, non risulta essere**



dotata di autonoma identificazione catastale e non risulta essere colpita dal pignoramento, ma l'esperto stimatore precisa - nel proprio elaborato - che si tratta di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso ufficio.

Completano la proprietà: l'ingresso e il vano scala a comune con i subalterni 2 - 5 - 6 e 9; il resede a comune con i subalterni 1 - 6 - 9 e 10, i quali non risultano colpiti dal pignoramento, pur essendo in rapporto di diretta connessione e funzionalità con i beni principali ai quali risultano asserviti.

L'unità immobiliare ad uso direzionale è dotata di impianti realizzati contestualmente alla costruzione dell'immobile e parzialmente adeguati nel 2006. Utenze luce e gas autonome, a comune autoclave e misuratore dell'acqua, in fase di divisione all'epoca della perizia di stima dell'esperto stimatore dell'11.07.2024.

L'impianto elettrico, di tipo sottotraccia è dotato di due quadretti uno posto nell'ingresso con interruttore generale, luce e prese, automatico magnetotermico differenziale, l'altro nell'ufficio contraddistinto con il progressivo 1. Sono presenti placche in alluminio e frutti in plastica avorio, e placche in plastica bianca, probabilmente installate per l'adeguamento dell'impianto durante l'ultimo intervento edilizio.

Nella soffitta, è stato riferito da chi si occupa della gestione dello stabile, che è installata la caldaia dell'unità immobiliare, per la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione invernale. I corpi scaldanti sono in ghisa ad elementi modulari.

Nell'ufficio contraddistinto con il numero 1 è presente un condizionatore portatile d'aria con componente esterno installato in facciata.

Per l'ufficio è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica; l'immobile è stato classificato in Classe Energetica D.

Al valore d'asta di euro 69.000,00 (sessantanovemilaeuro/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 52.000,00 (cinquantaduemilaeuro/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (milleeuro/00).

Lotto 2: diritto di piena proprietà su unità immobiliare ad uso magazzino della superficie netta di mq 37,04, ubicata a Montepulciano, Via Piero Calamandrei SNC, Piano T e censito al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 98, particella 1514, subalterno 1 (categoria C/2, classe 8, rendita euro 138,98); oltre a resede a comune,



il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dell'esperto stimatore P.I. Marta Lusini dell'11.07.2024.

Il fabbricato è ubicato a Montepulciano in viale Piero Calamandrei snc (a tal proposito l'esperto stimatore – nel proprio elaborato – ravvisa una imprecisione sul numero civico dell'unità immobiliare, in quanto il ridetto magazzino con ingresso autonomo risulta sprovvisto di numerazione civica e non risulta identificato con il n.20 come invece indicato in catasto), in contesto a destinazione mista, residenziale, direzionale e commerciale e di servizio, si articola su tre livelli, terra, primo, secondo e sottotetto. E' circondato da resede condominiale in aderenza con altri lotti edificati ad eccezione del fronte dove troviamo un piazzale a parcheggio che costeggia la viabilità pubblica, viale Calamandrei di accesso al fabbricato.

L'immobile presenta una tipologia in linea, struttura in muratura continua in mattoni e faccia vista. I solai sono del tipo prefabbricato in latero-cementizio, copertura a padiglione e manto in tegole.

Non sono state riscontrate finiture di pregio nelle parti comuni, né elementi architettonici di rilievo.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera il portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetri Visarm.

Il magazzino si sviluppa al piano terra con accesso diretto ed esclusivo da viale Piero Calamandrei, è composto da un unico locale, attualmente separato da un divisorio in cartongesso. L'altezza interna rilevata è pari a 2,67 m nella porzione che si affaccia verso viale Piero Calamandrei e 2,55 m sul retro. E' stata riscontrata una controparete in cartongesso lungo la parete che attesta sul muro di confine di proprietà, e un controsoffitto in cartongesso. Pavimentazione in battuto di cemento, pareti con finitura ad intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco.

Il magazzino è dotato di infisso d'ingresso in alluminio protetto da serranda avvolgibile in metallo di colore grigio.

Completa la proprietà il resede a comune con i subalterni 2 – 6 – 9 e 10, **i quali non risultano colpiti dal pignoramento, pur essendo in rapporto di diretta connessione e funzionalità con i beni principali ai quali risultano asserviti.**

Il magazzino (sub. 1) non dispone di impianti; ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 (richiamato anche dall'appendice A del DM 26/06/2015), non è previsto che



venga dotato del certificato energetico.

Le condizioni generali di manutenzione sono normali.

Relativamente all'unità immobiliare ad uso magazzino non è stata reperita l'agibilità.

Con il D.L. 76/2020 la disciplina dell'Agibilità è stata integrata con l'aggiunta del comma 7-bis nell'articolo 24 TUE, disponendo la possibilità di presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità anche in assenza di lavori per gli immobili legittimamente realizzati e privi di agibilità (alla data della perizia di stima non era ancora stato emanato il relativo decreto attuativo dei requisiti).

La presentazione della SCA prevede oltre ai diritti di segreteria pari a 15,40 €, spese tecniche quantificabili in ulteriori 500,00 € esclusa IVA e cassa previdenziale.

Al valore d'asta di euro 9.400,00 (novemilaquattrocentoeuro/00) e con possibilità di formulare offerta minima di euro 7.000,00 (settemilaeuro/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (milleeuro/00).

Enti comuni

Dalla perizia di stima risulta che completano la proprietà enti comuni dotati di autonoma identificazione catastale, **i quali non risultano colpiti dal pignoramento, pur essendo in rapporto di diretta connessione e funzionalità con i beni principali ai quali risultano asserviti.**

Segnatamente per l'Ufficio (sub.10) completano la proprietà: l'ingresso e il vano scala a comune con i subalterni 2 - 5 - 6 e 9; il resede a comune con i subalterni 1 - 6 - 9 e 10.

Segnatamente per il magazzino (sub.1) completa la proprietà il resede a comune con i subalterni 2 - 6 - 9 e 10.

Per i ridetti beni, si evince dalla perizia di stima il vincolo di pertinenzialità con l'immobile principale a cui sono asserviti, stante quanto affermato dall'esperto stimatore il quale nel proprio elaborato dell'11.07.2024 così riporta sia per l'ufficio che per il magazzino: "completano la proprietà: (...)".

Si precisa altresì che la porzione di soffitta, non dotata di autonoma identificazione catastale, non risulta essere colpita dal pignoramento, ma l'esperto stimatore precisa - nel proprio elaborato - che si tratta di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso ufficio.



Condominio

Entrambe le unità immobiliari oggetto di vendita fanno parte di un “Condominio di fatto”, non amministrato formalmente né sostanzialmente. Attualmente un condomino si occupa del pagamento delle spese comuni, luce e pulizia scale, utenza acqua a comune (alla data della perizia di stima 11.07.2024 era in corso la richiesta di divisione contatori), e dell'esecuzione diretta di manutenzioni ordinarie.

In merito a pendenze condominiali di natura economica nulla rileva l'esperto stimatore nel proprio elaborato.

Vincoli ambientali, paesaggistici, monumentali e urbanistici

L'esperto stimatore rileva che non risultano vincoli ambientali, paesaggistici, monumentali e urbanistici, ricadenti sull'area e sul fabbricato; inoltre non risultano diritti demaniali o usi civici, sulle unità immobiliari e non sono gravate da censo, livello o uso civico.

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Nella perizia di stima viene dato atto che l'immobile non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. C “aree tutelate per legge: fiumi, torrenti e corsi d'acqua”.

Strumento urbanistico vigente

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Operativo Comunale approvato con DCC n. 54 del 13/09/2019. L'immobile ricade all'interno del centro abitato in zona territoriale omogenea B, nell'ambito urbano – le parti della città nuova (CN)” di cui all'art. 60 delle NTA. E' stata attribuita la classe IV (c4) per gli interventi ammessi sull'immobile, art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo che di seguito viene riportato per completezza documentale:

Art. 25 Interventi ammessi per gli edifici c4

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c4 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri



architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali.

2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c4, in aggiunta a quanto previsto per la classe c3, sono consentiti:

- ☐ consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici;
 - ☐ le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
 - ☐ la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
 - ☐ le modifiche dei prospetti; e altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
 - ☐ la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salvi minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;
- gli interventi pertinenziali di cui al successivo articolo 26.

3. Ad esclusione degli edifici e dei complessi edilizi individuati con la sigla c4*, dove non sono consentiti, per gli edifici e complessi edilizi classificati c4 sono consentiti, nel caso di edifici a destinazione residenziale e a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, i seguenti interventi alternativi e non cumulabili che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente:

- a) la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:
 - 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;
 - 2,40 ml. Al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.



Tali soprelevazioni sono consentite purché non modifichino la tipologia della copertura e riguardino l'intera copertura dell'edificio, in modo da non creare discontinuità della copertura.

b) Negli edifici residenziali con giardino, per le unità immobiliari comunque dotate di resede, ampliamenti volumetrici verso spazi liberi pertinenziali, fino ad un massimo di 25 mq. Di SUL per unità abitativa, che non si possono sommare ai 15 mq della classe c3. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui; l'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Gli interventi di addizione di cui alle lettere a) e b) non sono cumulabili con gli interventi pertinenziali, di cui al successivo art. 26.

Difformità urbanistiche

L'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità urbanistiche come da perizia dell'11.07.2024:

- 1- Contro-parete e parete divisoria in cartongesso all'interno del locale magazzino;
- 2- Difformità altezza unità immobiliare a destinazione magazzino per la presenza di contro-soffitto in cartongesso;
- 3- Parete in forati e nicchia nella cabina doccia del bagno dell'unità immobiliare a destinazione direzionale.
- 4- Errore grafico di rappresentazione della finestra nel locale ufficio distinto con il numero progressivo 1 – unità immobiliare a destinazione direzionale
- 5- Errore grafico di mancata rappresentazione della finestra/portafinestra del vano scala condominiale con accesso da viale Piero Calamandrei, 22.

Le difformità urbanistiche rilevate dai punti 1 a 3, sono riconducibili ad opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, per la regolarizzazione è possibile presentare una CILA tardiva per ciascuna unità immobiliare.

L'esperto stimatore rileva che la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 € oltre ai diritti di segreteria di 58,00 € e alle spese tecniche quantificabili in ulteriori 1.200,00 € esclusa IVA e cassa previdenziale,



per ciascuna pratica.

Sempre l'esperto stimatore afferma che in merito agli errori grafici di cui ai punti 4 e 5 si tratta di trascurabili difformità formali e non sostanziali. Irregolarità tali da non escludere lo "stato legittimo" del fabbricato e da non incidere né sulla possibilità di presentare nuovi progetti edilizi né sulla sua commerciabilità.

Sarà pertanto rilasciabile, da parte del Tecnico incaricato, asseverazione attestante lo stato legittimo, attraverso modulistica relativa a nuove istanze edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata per allegazione ad atti aventi per oggetto il trasferimento di diritti reali tra vivi.

Il costo del certificato di stato legittimo, può essere indicativamente quantificato in 500,00 € oltre iva e cassa previdenziale.

La planimetria catastale relativa all'unità immobiliare direzionale depositata presso l'Agenzia del Territorio è stata redatta a seguito della presentazione della DIA per divisione e cambio di destinazione d'uso e pertanto rispetta gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano e riporta le difformità di cui al punto 3 oltre alle inesattezze grafiche sopra elencate ai punti 4 e 5.

Come accertato dall'esperto stimatore nel proprio elaborato, i locali sottotetto sono da considerarsi di pertinenza delle sole abitazioni ed unità immobiliari assegnate e quindi trattandosi di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso ufficio, la porzione di soffitta di proprietà dovrà essere riportata nella relativa planimetria catastale ad oggi non presente.

Per l'unità immobiliare a destinazione magazzino, la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio riporta la data del 19/12/1979, non risulta aggiornata nella consistenza a seguito della presentazione della Sanatoria n. 48 del 2003 e contiene le difformità di cui ai punti 1 e 2 dell'elenco urbanistico sopra riportato.

Nell'ambito della conformità catastale ai fini della commerciabilità dei beni, in base al comma 1-bis art. 29 L. 52/1985, dovranno essere presentate le denunce di variazione, allegando le nuove planimetrie aggiornate con lo stato reale delle unità immobiliari.

La redazione delle pratiche DOCFA, compreso il rilievo, prevede un costo pari a 600,00 €, esclusa IVA e cassa di previdenza, per singola unità immobiliare, ai quali devono essere sommati i diritti catastali di 50,00 € per ciascuna planimetria presentata.

Le planimetrie catastali potranno essere aggiornate con pratiche DOCFA soltanto dopo la regolarizzazione delle difformità urbanistiche con la presentazione di una CILA tardiva



per ciascuna unità immobiliare.

Pratiche edilizie

L'esperto stimatore rileva che il compendio oggetto di pignoramento risulta interessato dalle seguenti pratiche edilizie: Concessione edilizia n° 11 del 24/03/1969 "Costruzione di una casa di civile abitazione in viale A. Andrucci loc. Le Grazie (volturata in data 19/02/1970); Permesso di Costruzione n° 165 del 23/06/1975 "Opere per il risanamento del fabbricato"; Concessione edilizia in sanatoria n° 48 del 20/03/2003 "Opere realizzate in difformità alla Concessione"; DIA n. 257 e n. 396 del 04/07/2006 "Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da 1 appartamento di civile abitazione in 2 unità immobiliari ad uso direzionale"; attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 86 c. 2 della L. R. 01/2005, completa di allegati depositata in data 02/11/2006 relativa all'unità immobiliare ad uso direzionale (sub. 10).

Relativamente all'unità immobiliare ad uso magazzino non è stata reperita l'agibilità.

Con il D.L. 76/2020 la disciplina dell'Agibilità è stata integrata con l'aggiunta del comma 7-bis nell'articolo 24 TUE, disponendo la possibilità di presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità anche in assenza di lavori per gli immobili legittimamente realizzati e privi di agibilità (ancora non è stato emanato il relativo decreto attuativo dei requisiti).

La presentazione della SCA prevede oltre ai diritti di segreteria pari a 15,40 €, spese tecniche quantificabili in ulteriori 500,00 € esclusa IVA e cassa previdenziale.

Stato di occupazione

Per quanto riguarda lo stato di occupazione, l'esperto stimatore rileva che al momento del sopralluogo i beni risultavano liberi da persone, mentre il custode giudiziario - nella propria relazione - rileva che l'ufficio non risulta libero da cose. L'interpello formulato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Siena ha restituito esito negativo in merito alla sussistenza di contratti di locazione od affitto di beni immobili intestati all'esecutato in qualità di proprietario/dante causa.



Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 11.07.2024 dal P.I. Marta Lusini, 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 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 **Via Di Voltaia nel Corso n.64, 53045 - Montepulciano**, previo appuntamento telefonico al numero **0578.716149**, 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 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 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 RGE 6/23)** 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 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:

- IBAN: **IT90 N086 7314 2000 0000 0925 195** per l'importo della cauzione per il **Lotto 1** intestato a **Tribunale di Siena RGE n. 6/2023 lotto 1 conto prezzo;**
- IBAN: **IT21 Q086 7314 2000 0000 0925 198** per l'importo della cauzione per il **Lotto 2** intestato a **Tribunale di Siena RGE n. 6/2023 lotto 2 conto prezzo;**

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 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 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 RGE 6/23**) 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 6/23"*.

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.

Pubblicità della vendita e visita degli immobili

Copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati alla medesima è stata pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche (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.

Siena, 04.07.2025

Il professionista delegato
Avv. Simone Capitini

