TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 135/2021 R.G.E.

* * * * *

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Massimo Grotti (con studio in Sinalunga, via dell'Opera n. 2/b, tel. 0577.679704, mail grotti@studiolegaleggmpn.it, pec massimo.grotti@pecavvocatimontepulciano.it), delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis cpc dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dr. Flavio Mennella, con ordinanza resa il 23 maggio 2025

AVVISA

che il giorno **4 novembre 2025** alle ore 10:00 presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, ubicati in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo n. 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, della seguente porzione immobiliare, come meglio descritta nella relazione di stima depositata dagli esperti nominati dal Giudice, Dott. Giuseppe Vannini e Geom. Marco Lunghi:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà del complesso immobiliare sito in San Casciano dei Bagni, frazione di Fighine, Località Le Radici, costituito da un fabbricato principale, un fabbricato secondario, una tettoia in muratura, una piscina ed accessori, oltre a resede, piazzali e spazi verdi circostanti e pertinenziali alla struttura, nonché numerosi terreni, per la superficie di sessanta ettari circa, per lo più boschivi con limitate porzioni a uliveto e vigneto e colture ormai dismesse.

Il compendio immobiliare, già destinato a funzione ricettiva-agrituristica, è composto da:

- un fabbricato principale edificato in pietra a vista, posto su due livelli: al piano terreno sono collocate tre camere da letto munite di bagno (una di esse è provvista pure di soggiorno), oltre a zona ristorante composta da ingresso, soggiorno con caminetto, servizi igienici, sala da pranzo e cucina con dispensa; al medesimo piano, ma con ingresso autonomo, si trovano due vani tecnici ove sono collocate, rispettivamente, derivazioni dell'impianto idraulico ed un bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria. Al piano primo è presente un appartamento (con ingresso da corte) composto da soggiorno con caminetto, cucinotto con caldaia alimentata a GPL, disimpegno, camera da letto e bagno; al medesimo piano, con ingresso da scala esterna e loggia, si accede ad una zona a destinazione tipicamente ricettiva e provvista di ingresso con caminetto, disimpegno, cinque camere da letto con bagno (ed una con soggiorno);

- un fabbricato secondario, sviluppantesi al solo piano terra su livelli sfalsati, composto, al livello inferiore, da un appartamento con ingresso-soggiorno (con caminetto), cucina (con dispensa e caldaia, alimentata a GPL), bagno, cameretta e camera matrimoniale e, al livello superiore, con ingresso autonomo, da una unità ricettiva composta da una camera da letto con soggiorno e bagno e da un'altra camera provvista soltanto di bagno; all'esterno vi è un forno, mentre sullo scoperto adiacente insistono due depositi di GPL, entrambi interrati;

- una tettoia edificata in muratura e collocata in prossimità del fabbricato principale, un locale tecnico con centrale termica e deposito, muniti di ingressi autonomi, ed una piscina con vano tecnico interrato;
- terreni di natura agricola, della superficie complessiva di circa 60 ettari, ubicati intorno al complesso edificato e costituiti da appezzamenti a varia coltura, prevalentemente investiti a bosco, con pascoli e seminati arborati, circa 3,5 ettari di oliveto e circa 1 ettaro di vigneto.
L'intero compendio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano dei Bagni al foglio 9 dalla particella 104 subalterni 1, 2, 3 e 4 (il fabbricato principale), dalla particella 105 subalterni 1, 2 e 3 (il fabbricato secondario), dalla particella 105 (la tettoia e il locale tecnico), categoria D/10; al foglio 19 dalla particella 68 (la piscina ed il relativo locale tecnico); al foglio 19 particella 68 e al foglio 9 particelle 103, 105, 106 e 223 (resede, piazzali e spazi a verde circostanti e pertinenziali alla struttura).
I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di San Casciano dei Bagni al foglio 9 dalle particelle 86 - 87 - 88 - 95 - 96 - 98 - 100 - 101 - 102 - 108 - 111 - 112 - 113 - 118 - 120 - 121 - 122 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 139 - 140 - 141 - 142 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222; al foglio 18 dalle particelle 42 - 43; al foglio 19 dalle particelle 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 18 - 59 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68.
Confini: strada vicinale delle Piazze, strada vicinale di Casa Radice, Bacci, Milani, soc. agr. Montegreddo-Carlini, Costantini, Miccichè, Rossi, soc. Spagnoletto, Quadri, Zeppoloni, Manfre, Mori, s.s.a.
Dal punto di vista edilizio ed urbanistico il complesso immobiliare, di antica costruzione, a partire al 1981 risulta essere stato interessato da una serie di interventi edilizi dettagliatamente descritti nella perizia di stima, cui interamente si rimanda (in particolare cfr. risposta ai quesiti 10 e 11 della perizia).
Rispetto ai titoli edilizi esistenti, l'esperto ha rilevato una sostanziale rispondenza allo stato di fatto, pur rilevando la necessità di provvedere a rinnovi e/o rifacimenti delle autorizzazioni amministrative decadute, i cui costi sono stati stimati in complessivi € 25.000,00.
Detto importo è stato detratto dal valore di stima.
Provenienza: il compendio pignorato è pervenuto alle esecutate in virtù di atto di compravendita del 10.12.1980 a rogito Notaio Cinelli di Siena (rep. 1.726) nonché in virtù di dichiarazione di successione, come da accettazione tacita di eredità trascritta in data 11.10.2024 (R.P. 3300), e a sua volta in virtù di atto di compravendita del 6.3.1986 a rogito Notaio Castellana di Chiusi (rep. 24.833).
Il compendio pignorato, a destinazione azienda agricola a vocazione ricettiva, risulta libero da persone ma occupato da arredi, suppellettili ed attrezzature.

* * * * *

L'immobile viene posto in vendita al prezzo base d'asta di **Euro 1.275.000,00** (unmilioneduecentosettantacinquemila/00), pari al valore di stima, con possibilità di formulare offerta minima di Euro 956.250,00 e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 10.000,00.
Si evidenzia che la società esecutata nulla ha dichiarato in ordine all'opzione IVA di cui all'art. 10 comma 1 n. 8-ter del DPR 633/1972, per cui il trasferimento sarà fiscalmente

assoggettato al regime ordinario (cioè in regime di esenzione Iva).

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 c.c.), è ammesso a formulare offerte di acquisto.

L'offerta può essere formulata dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura speciale o, ancora, da avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Busta e deposito

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Sinalunga, via dell'Opera n. 2/b, a mani del medesimo, previo appuntamento ed entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

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 stesso), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Il cancelliere provvederà all'identificazione del soggetto presentatore della busta e annoterà, all'esterno della medesima, 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 andrà redatta su istanza cartacea munita di marca da bollo e dovrà indicare:

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

a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti;
- la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote della percentuale delle quote da intestare a ciascuno di essi;
- l'espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da persone e cose, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva richiesta di esenzione.

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:
- copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura ordinaria rilasciata dalla CCIAA di competenza non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- uno o più assegni circolari non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestati a "*Tribunale di Siena, e.i. RGE 135/2021"* per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE 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.

Si avvisa che non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi, ed inoltre che per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la

documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.
Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato, a pena di inammissibilità, con anticipo sufficiente a consentire che, entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, le relative somme risultino accreditate sul conto corrente della procedura.
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 (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
- il numero di ruolo generale delle esecuzioni (R.G.E.) della procedura per la quale l'offerta è formulata;
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari e del relativo lotto;
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, 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 persone e cose, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva richiesta di esenzione;

- la data, l'ora ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico eseguito per il versamento della cauzione, bonifico da effettuarsi sul conto della procedura avente codice IBAN: IT34E0885172040000000240137;
- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita.

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

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:
- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato, per l'importo della cauzione;
- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet pst.giustizia.it;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto professionista delegato, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali e di seguito procederà all'apertura delle buste (cartacee e/o telematiche) pervenute, alla valutazione della loro ammissibilità e poi all'avvio della 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 indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore 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 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 provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.
Qualora, tuttavia, all'esito della gara l'offerta più alta risultasse inferiore all'ammontare del valore d'asta indicato nell'avviso e fosse stata depositata istanza di assegnazione efficace ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante.
Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto professionista delegato aggiudicherà provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:
1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto professionista delegato, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.
Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà depositare entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari o presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà 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.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.
Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.
Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice delle esecuzioni immobiliari) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

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 e 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 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 nel termine di quindici giorni dall'esperimento di vendita) andrà effettuato mediante versamento della relativa

somma sul conto corrente del lotto della procedura oggetto di aggiudicazione (sopra indicato), quanto alla componente prezzo, e su quello ulteriore che gli verrà indicato, quanto alla componente oneri.
In alternativa, l'aggiudicatario provvisorio potrà saldare il prezzo e gli oneri a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "*Tribunale di Siena, e.i. RGE 135/2021"* e consegnati al sottoscritto delegato, in entrambi i casi entro il termine indicato nell'offerta o, comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Si precisa che il termine per il saldo del prezzo e degli oneri dovrà ritenersi sospeso nel periodo compreso fra il primo ed il 31 agosto di ogni anno.
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, e.i. RGE 135/2021"*.
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 loro aggiudicato 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 sua 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 sia stato 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 e degli oneri, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA E VISITA DEGLI IMMOBILI

Copia dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati alla medesima, sarà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), nonché sul sito Internet https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/.
Gli interessati a visitare gli immobili dovranno farne richiesta per il tramite del PVP collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/. Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale

delle vendite pubbliche (PVP), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, le medesime non potranno venire evase; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone alle quali, in caso di immobili occupati da persone, il custode giudiziario non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti dalle norme vigenti al tempo della visita.
Siena, 8 luglio 2025.
Il professionista delegato
Avv. Massimo Grotti

Firmato digitalmente da
Massimo Grotti
Data e ora della firma: 08/07/2025 11:51:05