



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita n. 4

Nella procedura esecutiva rubricata *sub* n. 25/2018 R.G.E. il sottoscritto **avv. Angela Picardi**, con studio in 53036 Poggibonsi (SI) in Via Fiume n. 1, numero di telefono 0577 982398, numero del cellulare +39 338 1440388, indirizzo di posta elettronica: avv.angelapicardi@libero.it, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): angelapicardi@pec.ordineavvocatisiena.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Flavio Mennella, con ordinanza resa all'udienza del 25/07/2019 e ordinanza di delega notificata a mezzo pec in data 26/07/2019;

avvisa

che il giorno **28 Giugno 2022, a ore 10:30**, presso l'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in 53031 Monteriggioni (SI), frazione San Martino, via del Pozzo, 1,, procederà alla

vendita senza incanto, con modalità sincrona mista

delle seguenti porzioni immobiliari, come meglio descritte nella relazione di stima redatta il 25-06-2019 dall'esperto stimatore, Geometra Andrea Cappelli:

Lotto unico: diritto di piena proprietà su un immobile destinato ad abitazione con resede esclusivo e una autorimessa, posta nel Comune di Sarteano (SI) in Via Lago di Albano n. 22 con accesso da strada traversa a carattere privato, rappresentati al NCEU del Comune di Sarteano (SI) al fg. 38, p.lla 383, sub 4 e 15 graffati, cat. A/2, cl. 2, cons. 8 vani, mq 160, rendita euro 723,04 (abitazione); fg. 38, p.lla 383, sub 9, cat c/6, cl 5, cons. mq 36, rendita euro 185,92 (autorimessa).

Il resede ha la consistenza di circa mq 165 su due livelli.

L'unità abitativa è sostanzialmente composta da quattro distinti livelli (Piani S1-T-1-2) con accesso plurimo dall'esterno: ingresso principale al piano terra dal resede (dislocato su due livelli) e secondario dall'autorimessa privata.

L'abitazione è composta da un locale pranzo-soggiorno e una cucina al piano terra, due camere da letto e un servizio igienico al piano primo, due camere da letto e un servizio igienico al piano secondo, locali accessori al piano seminterrato, il tutto collegato da scala interna. Le utenze risultano indipendenti.

Il resede esterno presenta più livelli di finitura e utilizzo: in parte asfaltato (quota carrabile piano seminterrato), in parte pavimentato (fronte ingresso piano terreno) e in parte a giardino (piano terreno lungo la recinzione di confine), il collegamento tra i due livelli è garantito da scala scoperta in buono stato conservativo.

L'autorimessa è costituita da un ampio vano con accesso carrabile, identificato da distinta planimetria catastale, dimensionato per ospitare un'autovettura, pavimentato e rifinito al pari di un'abitazione.

La consistenza immobiliare oggetto del presente avviso di vendita fa parte di un più ampio edificio plurifamiliare (definito anche "palazzina a croce") composto da quattro distinte unità abitative, con pertinenze e ingressi autonomi separati, risalente agli anni 1980. Dal punto di vista edilizio e urbanistico il fabbricato è stato edificato in forza di concessione edilizia 1044/1980 del 07/07/1980 e anche rispetto al titolo autorizzativo più recente successivo a tale data, costituito dalla Denuncia per l'inizio dell'attività edilizia Prot. 3.832 del 28/03/2001 – pratica n. 75-2001 - per opere di manutenzione straordinaria, l'esperto stimatore, ha rilevato difformità edilizie equiparabili a opere di manutenzione straordinaria, solo parzialmente sanabili. In particolare dette difformità consistono:

- nello spostamento di tramezzature/porte interne al piano secondo (mansardato) – sanabile;
- nella trasformazione del locale centrale termina in servizio igienico e dell'autorimessa in locale con angolo cottura al piano seminterrato – non sanabili a causa dell'altezza interna ridotta e inferiore ai minimi previsti dal Regolamento Edilizio vigente;
- nell'installazione di un box metallico prefabbricato sul resede pertinenziale – non sanabile per caratteristiche in contrasto con le N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico vigente (art. 29 co. 5, manufatti – voce 019 R.E.).

Queste modifiche alla configurazione interna del bene sono irrilevanti ai fini della conformità catastale e non rappresentano, per come precisato dall'Esperto Stimatore, situazioni tali da prescrivere una nuova variazione di classamento dei beni oggetto del presente avviso di vendita, tanto che l'Esperto Stimatore ha dichiarato la conformità catastale del bene pignorato. Il complesso immobiliare di cui fa parte il compendio pignorato non risulta costituito in condominio: si precisa che le U.I.U. (unità immobiliari urbane) in oggetto partecipano al godimento comune di parti delle aree scoperte (strade), facenti parte della particella catastale 383.

Sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione non insistono diritti demaniali di superficie o di servitù pubbliche.

L'immobile è occupato dai debitori esecutati e dai suoi familiari e potrà venire liberato dal custode giudiziario, a spese della procedura, soltanto se l'aggiudicatario ne renderà formale e tempestiva istanza ossia, a seconda dei casi previsti dall'art. 560, co. 6 c.p.c., o al

professionista delegato in sede di aggiudicazione oppure, entro dieci giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento, al custode giudiziario stesso.

In tal caso la consegna verrà attuata non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi dalla predetta istanza. In difetto di istanza, l'aggiudicatario potrà conseguire la liberazione dell'immobile azionando il decreto di trasferimento a propria cura e spese.

Quanto sopra al valore d'asta di euro 72.000,00 (settantaduemila e zero centesimi), con possibilità di formulare offerta minima (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore a un quarto e quindi **pari al settantacinque per cento** del prezzo di vendita) di euro, 54.000,00 (cinquantaquattromila e zero centesimi) presentabile e ammissibile per l'aggiudicazione e la partecipazione all'eventuale gara tra gli offerenti. In caso di gara l'ammontare dei rilanci non potrà essere inferiore all'importo di euro 1.000,00 (mille e zero centesimi).

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

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

Il sottoscritto professionista delegato determina le seguenti:

modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, presso e nello studio del Professionista delegato, nelle mani dello stesso, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data dell'esperimento di vendita, previo appuntamento telefonico al telefono fisso – 0577 982398 – o al cellulare - 3381440388 -. da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica (o PEC) agli indirizzi in epigrafe.

All'esterno della busta e all'atto del ricevimento della medesima verranno indicati esclusivamente i seguenti dati: il nome del depositante (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente stesso) con annotazione dell'identificazione, data della vendita (senza indicazione dell'orario), il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito dell'offerta.

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

Contenuto dell'offerta e relativi allegati.

L'offerta andrà redatta su istanza cartacea munita di marca da bollo e dovrà indicare:

- - cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile

(in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e 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 dell'eventuale lotto);
- - l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- - l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- - l'espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- - l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- - la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote, della percentuale delle quote da intestare a ciascuno di essi.

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

- copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura ordinaria rilasciata dalla CCIAA di competenza non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal

relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;

- uno o più assegni circolari non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestati alla procedura per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, nel qual caso dovrà essere presentata entro le 12:00 del giorno immediatamente precedente e potrà essere formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (o ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale Internet <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.

Si precisa che per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte. Si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

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

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

Contenuto dell'offerta e relativi allegati.

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet www.fallcoaste.it 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 e 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 dell'eventuale lotto);
- - l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- - l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- - l'espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- - la data, l'orario e il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- - il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- - l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita.

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

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

- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;

- copia della contabile del bonifico bancario per l'importo della cauzione effettuato sul conto della procedura il cui IBAN è il seguente: IT 26 G 08673 14200 002001034027 Chianti Banca Agenzia di Siena;
- 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 e all'ora indicati in premessa il sottoscritto professionista delegato prima di ogni altro adempimento si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate, per il tramite dell'istituto di vendite giudiziarie, dal gestore della vendita.

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

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

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

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

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

Qualora, tuttavia, all'esito della gara l'offerta più alta risultasse inferiore all'ammontare del valore d'asta indicato nell'avviso e fosse stata depositata istanza di assegnazione efficace ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante. Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto professionista delegato aggiudicherà provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

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

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto professionista delegato, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

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

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

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

Delle operazioni svolte sarà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto professionista delegato sulla scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso delegato per il deposito in PCT.

Si avvisa che, come indicato nell'ordinanza di delega, in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata

eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

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

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

Saldo del prezzo e degli oneri

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto professionista delegato nel termine di quindici giorni dall'esperimento di vendita) andrà effettuato mediante versamento della relativa somma sul conto corrente della procedura (quanto alla componente prezzo) e su quello ulteriore che gli verrà indicato (quanto alla componente oneri).

In alternativa, l'aggiudicatario provvisorio potrà saldare il prezzo e gli oneri a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura e consegnati al sottoscritto delegato, in entrambi i casi entro il termine indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Si precisa che il termine per il saldo del prezzo e degli oneri dovrà ritenersi sospeso nel periodo compreso fra il primo e il 31 agosto di ogni anno (cosiddetta sospensione feriale). L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo assistito da garanzia ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita e in tal caso, contestualmente al saldo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, per indicarne gli estremi nella bozza del decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal d.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 e 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. 25/2018, lotto unico*".

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

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

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

Condizioni generali di vendita e 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.

Qualora l'immobile presentasse irregolarità tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 co. 1 della legge 47/1985 e successive modificazioni, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché dell'art. 40 co. 6 della precitata l. 47/1985 e quindi presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che,

se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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

Pubblicità della vendita e visita degli immobili

Copia dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati alla medesima, potrà venire rinvenuta sul PVP, nonché pubblicizzata sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>.

Le richieste di visita dell'immobile in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del portale delle vendite pubbliche (PVP) collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, almeno quindici giorni della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, le medesime non potranno esse evase. Ogni richiesta di visita dovrà 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 da norme vigenti al tempo della visita.

Le richieste non pervenute per il tramite del PVP non potranno venire evase, tuttavia giusta quanto previsto nell'ordinanza di delega, il custode giudiziario è autorizzato in via transitoria a caricare sul PVP le richieste di visita che gli pervenissero, sempre fino a quindici giorni prima del termine per il deposito dell'offerta, all'indirizzo di posta elettronica visite.ivg@gmail.com, oppure cliccando il tasto "Prenota la visita" presente all'interno di ciascuna scheda pubblicata all'indirizzo Internet: http://www.siena.astagiudiziaria.com/beni_immobili/index.html.

Sul portale Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> gli interessati all'acquisto potranno rinvenire, occorrendone il caso, *tour* virtuali degli immobili, realizzati a cura del custode giudiziario.

Siena, 23 Marzo 2022.

Il professionista delegato

Avv. Angela Picardi

(Firma digitale)