



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

### **Avviso di vendita**

Nelle procedure esecutive rubricata al n. 145/2018 R.G.E. il sottoscritto Rag. Roberto Dragoni con studio in Siena Via delle Arti n.2/B telefono 0577/226051 e fax 0577/46841, indirizzo di posta elettronica [roberto.dragoni@novostudio.it](mailto:roberto.dragoni@novostudio.it) ed indirizzo di posta elettronica certificata [roberto.dragoni@commercialistisiena.it](mailto:roberto.dragoni@commercialistisiena.it) delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Flavio Mennella con delega in data 15.10.2021

avvisa

che il giorno **5 Luglio 2022 alle ore 16:30** 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, come meglio descritte nella relazione di stima redatta dall'esperto Perito Edile Michele Catoni nominato dal G.E.:

**LOTTO 1 (Abbadia San Salvatore):** Diritto di piena proprietà degli immobili e terreni siti nel Comune di Abbadia San Salvatore (SI) e identificati come di seguito:

- NCEU, foglio 70, part. 22, sub. 2, D/10 – fabbricati per funzioni produttive, cat. D/10;
- NCT, foglio 72, part. 8, terreno di Ha 2,8650;
- NCT, foglio 72, part. 9, terreno di Ha 6,4550;
- NCT, foglio 72, part. 10, terreno di Ha 16,0490;
- NCT, foglio 72, part. 11, terreno di Ha 1,8110;
- NCT, foglio 72, part. 12, terreno di Ha 0,6480;
- NCT, foglio 72, part. 13, terreno di Ha 0,2260 - (integrata successivamente con l'estensione del pignoramento);
- NCT, foglio 72, part. 17, terreno di Ha 0,0050 - (integrata successivamente con l'estensione del pignoramento);
- NCT, foglio 72, part. 23, terreno di Ha 14,1969.

**TOTALE = Ha 42,2559**

Il compendio è formato da terreni agricoli e da un fabbricato rurale diroccato, essi risultano oggetto PER INTERO di un contratto di affitto di fondi rustici, durata del contratto anni 25, **fino al 31 Luglio 2037.**

I beni ricadenti nel Comune di Abbadia S. Salvatore riguardano essenzialmente terreni dedicati alla coltura di seminativo e pascolo arborato, posizionati a poca distanza dalla zona industriale di “Val di Paglia”. Fanno parte del compendio alcune porzioni di immobili di vecchia origine rurale, abbandonati, INACCESSIBILI, (a causa della fitta vegetazione cresciuta e per lo stato pericolante) completamente o quasi completamente diruti, inagibili e censiti come D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

Gli immobili fatiscanti (per la precisione un vecchio casolare in muratura di pietra e mattoni) interessati da questo compendio sono due, quello grande rappresentante l'edificio principale ed uno più piccolo, ovvero un annesso tipo “capanna”. Sul fabbricato primario la proprietà interessata dalla presente esecuzione riguarda solo una parte del piano terreno (stalle e magazzini), mentre sulla capanna adiacente la proprietà è per intero. Il tutto per una superficie lorda indicativa (dedotta dallo scrivente tramite lettura della planimetria catastale) pari a circa 435

mq. e come meglio identificato sull'elaborato planimetrico agli atti (in allegato) dove si evince il sub. 2 oggetto di esecuzione, il sub. 3 intestato ad altra proprietà e il sub. 1 (resede di circa 4380 mq.) come B.C.N.C. a tutti i subalterni.

**LOTTO 2 (Castiglion d’Orcia):** Diritto di piena proprietà del fabbricato e dei terreni siti nel Comune di Castiglion d’Orcia (SI) e identificati come di seguito:

**N.C.T. fgl. 126 p.lla 73, terreno, di Ha 1,2441.**

**Derivata nei seguenti identificativi:**

**- N.C.T. fgl. 126 p.lla 75, categoria D/10, rendita 2'620,00 €, Via Cassia snc, p. S1 e T.**

**- N.C.T. fgl. 126 p.lla 76, seminativo di classe 3, superficie 10'338 mq., reddito dominicale € 10,14, reddito agrario € 10,68**

I beni ricadenti in Castiglion d'Orcia riguardano essenzialmente un annesso agricolo destinato a caseificio e magazzino, sito dinnanzi alla Strada Provinciale 13 Cassia in frazione Campiglia d'Orcia, loc. Poggiomarzocco. Detto fabbricato è di recentissima edificazione (agibilità del 2015) e si dispone su due livelli (oltre soffitta), un piano terreno ed un piano seminterrato ricavato nella pendenza naturale del terreno. Al piano seminterrato trovano luogo gli ambienti prettamente dedicati all'attività casearia, con stanze attrezzate come laboratorio, due celle frigo, locali tecnici, punto vendita, spogliatoio e servizio igienico.

Al piano terreno invece troviamo degli ambienti dedicati a deposito-magazzino, non finiti e completati solamente al “grezzo”.

Esternamente è presente un ampio resede di pertinenza di circa 1900 mq. dove sono presenti dei pannelli solari e fotovoltaici, un piazzale in ghiaia e varie sistemazioni anche a verde. Oltre al resede di pertinenza, è presente un ulteriore area costituita dalla particella 76 censita al Catasto Terreni come seminativo, di una superficie catastale pari a 10338 mq.

### Note comuni per entrambi i lotti

Le consistenze immobiliari, eventuali difformità e gravami meglio descritti e valutati nell'elaborato tecnico redatto dall'esperto stimatore Perito Edile Michele Catoni che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione e da intendersi qui integralmente riportata.

\*\* \*\* \*

Quanto sopra al valore d'asta di:

**LOTTO 1** al valore di base d'asta di euro 165.000,00 (centosessantaquattromiladuecentocinquanta/00 euro) con possibilità di formulare offerta minima di euro 124.000,00 (centoventiquattromila/00 euro) arrotondati alle migliaia di euro superiore, e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (mille/00).

**LOTTO 2** al valore di base d'asta di euro 198.000,00 (centonovantottomila/00 euro) con possibilità di formulare offerta minima di euro 148.500,00 (centoquarantottomilacinquecento/00 euro) arrotondati alle migliaia di euro superiore, e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 1.000,00 (mille/00).

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta il 08/06/2021 dall'esperto P.E. Michele Catoni, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di 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, 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 presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in Siena, Via delle Arti 2/b, previo appuntamento telefonico al numero 348/3019132 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 precedente la data fissata 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 stesso), il nome del professionista delegato e 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 – e annoterà, all'esterno della medesima, la data e l'ora di ricezione 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 minorenni, 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 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;

la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote della

percentuale delle quote 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 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 "Tribunale di Siena R.G.E . 145/2018 lotto ....." 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.

L'offerta potrà venire 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.

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 verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione, a pena d'inammissibilità, dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle

offerte il medesimo bonifico risulta accreditato sul conto corrente della procedura intestato:

per il Lotto n.1 a *Tribunale di Siena R.G.E n.145/2018 lotto 1*, codice iban IT68J0867314200002001035912;

per il Lotto n.2 *Tribunale di Siena R.G.E n.145/2018 lotto 2*, codice iban IT85P0867314200002001036038;

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 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. 145/2018) 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;  
la data, l'orario ed 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;
- 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;
- attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito [pst.giustizia.it](http://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 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 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.

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario provvisorio, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve depositare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso la cancelleria delle esecuzioni o presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale 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.

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 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 professionista delegato) andrà effettuato mediante versamento della relativa somma sul conto corrente della procedura 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 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 ed 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 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere

accompagnato dalla causale “Tribunale di Siena R.G.E. 145/2018 lotto n.....”

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 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.

Si precisa ai fini delle imposte indirette a cui soggetta la vendita che il debitore esecutato è una persona fisica nel caso del lotto n. 1 e un'impresa agricola semplice nel caso del lotto n.2 e che, per questo lotto, il regime iva sarà quello naturale in base alla categoria/destinazione dei beni.

#### **Pubblicità della vendita e visita degli immobili**

Copia dell'ordinanza di delega, 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 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.

Sul predetto sito internet, gli interessati all'acquisto potranno rinvenire, occorrendone il caso, *tour* virtuali degli immobili, realizzati a cura del custode giudiziario.

Siena, 08/04/2022

Il professionista delegato

Rag. Roberto Dragoni

