



**TRIBUNALE DI SIENA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva rubricata *sub* n. 95/2017 R.G.E. il sottoscritto Dott. Maurizio Accordi (C.F. CCRMZ70A20I726T), con studio professionale sito in Siena P.zza F. Bargagli Petrucci n. 18, indirizzo di posta elettronica [accordidottmauriziostudio@gmail.com](mailto:accordidottmauriziostudio@gmail.com) - PEC [maurizio.accordi@commercialistisiena.it](mailto:maurizio.accordi@commercialistisiena.it); Tel. 0577/287934, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Flavio Mennella con ordinanza resa il 26.7.2018 pubblicata in pari data, sospesa con provvedimento 30.10.2019 fino al deposito della CTU integrativa del 22.01.2020 e quindi prorogata con ordinanza 29.10.2020

**AVVISA**

**che il giorno 08 luglio 2022 alle ore 14.30** presso l'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in Monteriggioni (SI) fraz. San Martino , Via del Pozzo n.1, si procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

mediante delibazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti e/o collegati telematicamente, delle seguenti porzioni immobiliari:

**LOTTO UNICO**

*Diritto di piena ed intera proprietà di un compendio immobiliare adibito ad attività ricettiva (Albergo) posto in Abbadia San Salvatore (SI), Via Trieste n. 30, angolo Via Venezia.*

L'immobile risulta edificato su piano terra (con reception, hall, sala ristorante, cucina, dispensa ed un bagno. Inoltre è presente un locale perimetrale pluriuso accessibile dalla sala e cucina che conduce, attraverso degli scalini, al resede affacciato su via Venezia, al civico 1. Su via Trieste è inoltre presente un piccolo locale tecnico che ospita le caldaie e i depositi di accumolo dell'impianto termico. Superficie utile lorda mq. 392,96- commerciale mq 347,07), piano *primo* ( salottino, locale macchine/ascensore e nove camere doppie, dotate tutte di bagno ad eccezione di una. Superficie utile lorda mq. 252,63 -commerciale mq 269,50), piano *secondo* (dieci camere doppie, dotate tutte di bagno ad eccezione di una. Superficie utile lorda mq. 250,69 – commerciale mq 250,69), e *piano terzo* (cinque camere doppie anch'esse dotate di bagno ad eccezione di una. Parte di queste ( camere nn. 21 e 22) assieme ad alcuni locali pluriuso e ad una cucina sono utilizzati dagli esecutati come abitazione. Superficie utile lorda mq. 156,86- commerciale mq 153,86).

Il locale tecnico è posto all'esterno dell'edificio.

Il compendio pignorato risulta contraddistinto al *catasto fabbricati e terreni* del comune di Abbadia San Salvatore (SI) *al foglio 33*:

- - *Particella 145, Subalterno 8, piano T-1-2-3, Categoria D/2, Rendita Catastale Euro 2.848,80;*

- - Particella 145, Subalterni 5 e 6 (attualmente sub.9), piano T-1-2-3, Categoria D/2, Rendita Catastale Euro 9.629,80

è stato provveduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali con accatastamento protocollo n. SI0023000 in atti dal 24/05/2018 (n.7420.1/2018) e protocollo n. SI0023001 in atti dal 24/05/2018 (n.7421.1/2018).

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Sono state rilevate alcune piccole difformità comunque in gran parte sanabili. Al riguardo, si rimanda a quanto indicato nella relazione peritale con allegati redatta dall'Arch. Massimo Casini in data 25.05.2018 ed alla successiva relazione suppletiva redatta dal medesimo professionista in data 22.01.2020.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il fabbricato è occupato da impresa individuale per l'esercizio dell'attività alberghiera in assenza di titolo opponibile alla procedura escluso parte del piano terzo ad uso esclusivo della famiglia degli esecutati anch'esso in assenza di titolo.

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Classe energetica "G" come risulta da A.P.E. 24.5.2018 dell'Arch. Massimo Casini

#### **REGIME FISCALE**

Esenzione iva

Il tutto come descritto nella sopra citata relazione di stima redatta in data 25.05.2018 dall'esperto Arch. Massimo Casini e nella relazione integrativa del medesimo professionista pubblicata il 24.01.2020, alle quali si fa espresso rinvio e che devono intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

Quanto sopra al valore d'asta di **euro 195.000,00 (Euro Centonovantacinquemila/00)** con possibilità di formulare offerta minima di **euro 146.250,00 (Euro Centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00)**;

- l'ammontare dei rilanci per valori d'asta è determinato nella somma di euro 2.000,00 (Euro Duemila/00) per ciascun rilancio.

Chiunque, ad eccezione del debitore è ammesso a presentare offerte di acquisto. L'offerta può venire formulata dalla persona fisica, dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura speciale o, ancora, da avvocato munito di procura speciale per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co.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 sottoscritto professionista delegato in Siena, Piazza P.zza F. Bargagli Petrucci n. 18 previo appuntamento telefonico al 0577/287934 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 antecedente la data fissata per la vendita (07 luglio 2022).**

All'esterno della busta dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, esclusivamente:

- il nome di cui materialmente provvede al deposito ( che potrà essere anche persona diversa dall'offerente);
- il nome del Professionista Delegato;
- la data della vendita (senza indicazione dell'orario).

Il sottoscritto Delegato procederà all'identificazione del depositante – il quale dovrà essere munito di documento di identità in corso di validità – ed annoterà, all'esterno della busta, la data e l'ora di ricezione.

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

**CONTENUTO DELL'OFFERTA E RELATIVI ALLEGATI.**

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

- il **cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale** (se coniugato), **recapito di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello 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 riportare espressamente denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA; dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
- il **numero di ruolo generale** delle esecuzioni (R.G.E. n. 95/2017) 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 superiori a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- **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 l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo 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;
- **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 dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- **copia fotostatica di documento di identità** dell'offerente in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il **Codice fiscale** dell'offerente;
- **visura camerale** rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- uno o più **asegni circolari** non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato a "**Tribunale di Siena R.G.E. 95/2017 Lotto Unico**" per un ammontare complessivo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

#### FORMAZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

L'offerta andrà trasmessa entro **le ore 12,00 del giorno 07 luglio 2022 (giorno antecedente la vendita).**

L'offerta 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.

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. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquistate definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

#### BONIFICO E CONTO DELLA PROCEDURA

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 bancario intestato alla procedura: **"Tribunale di Siena RGE 95/2017 Lotto Unico" n.02/001032811 ChiantiBanca soc. Coop. IBAN IT 51 Z 08673 14200 002001032811.**

#### 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 e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale** (se coniugato), **recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello 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 con 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**, che 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 superiori a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

- 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 l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo 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;

- **espressa dichiarazione** di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva, in ogni caso la facoltà di formulare successivamente esenzione;

- la **data, l'orario ed il numero di CRO** (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione sul conto corrente della procedura;

- il **codice IBAN del conto corrente** della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione.

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

All'offerta andranno allegati, a pena di inammissibilità:

- **copia fotostatica di documento di identità** dell'offerente in corso di validità;

- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il **Codice fiscale** dell'offerente;

- **visura camerale** rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;

- **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 e all'ora indicate in premessa il sottoscritto professionista delegato prima di ogni altro adempimento si collegherà al sito delle vendite facendo uso delle proprie credenziali e,

di seguito, procederà all'apertura delle buste (cartacee e tematiche), 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 e nell'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 indicata nell'avviso, la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 e ss. cpc e che non sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicando ulteriore esperimento di vendita;

-se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta;

**Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide,**

il sottoscritto professionista delegato procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di **sessanta secondi**.

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

Qualora, tuttavia, all'esito della gara l'offerta più alta risultasse inferiore all'ammontare del valore d'asta indicato nell'avviso e fosse stata depositata istanza di assegnazione efficace ai sensi degli artt. 588 ss. Cpc, il bene verrà assegnato al creditore istante.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto professionista delegato aggiudicherà il bene secondo i seguenti criteri, ossia, nell'ordine:

- 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 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 nel 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 alle eventuali spese bancarie.

Nel 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 dell'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 dal presente avviso;

formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta minima indicata nel presente avviso;

accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto professionista delegato sulla scorta del file in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e del quale verbale dovrà ritenersi parte integrante anche il contenuto delle “note di fine gara” compilate nella piattaforma del gestore.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto con modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente, tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

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

Ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto delegato ne darà immediatamente comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice dell'esecuzione 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 della 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 artt. 588 e 590-bis c.p.c. si procederà all'assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia stata inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.

#### SALDO DEL PREZZO E DEGLI ONERI

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto delegato), andrà effettuato mediante versamento della relativa somma sul conto corrente della procedura "Tribunale di Siena RGE 95/2017 Lotto Unico" n.02/001032811 ChiantiBanca soc. Coop. IBAN IT 51 Z 08673 14200 002001032811; quanto alla componente prezzo e sul diverso conto 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, in entrambi i casi entro il termine indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Il termine per il saldo del prezzo e degli oneri dovrà ritenersi sospeso nel periodo compreso fra il primo e 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 del versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale *"Tribunale di Siena R.G.E. n 95/2017 Lotto Unico"*.

L'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento originariamente stipulato dal debitore esecutato purchè, 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 o da 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 e degli oneri, l'aggiudicazione verrà revocata e quanto versato a titolo di cauzione verrà definitivamente acquisito alla procedura a titolo di multa e verrà indetto nuovo esperimento di vendita allo stesso valore d'asta.

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

#### RICHIESTA ESPRESSA DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli offerenti che intendessero conseguire il possesso dell'immobile aggiudicato loro a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, dovranno avanzare specifica richiesta o nella domanda di partecipazione o in sede di aggiudicazione al delegato che ne darà atto a verbale, oppure per iscritto allo stesso delegato, ai recapiti indicati nel presente avviso e non oltre la scadenza del termine per il saldo del prezzo, con espresso avviso che, in mancanza, la liberazione potrà avvenire a loro 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 E AVVERTENZE FINALI**

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati che si intendono qui integralmente richiamati e trascritti.

- 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 ad alcun 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 e 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.
- nel caso di irregolarità tali da determinare la nullità di cui all'art. 46, co.1 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;
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, il quale dovrà comunicare al sottoscritto delegato di essere titolare dei requisiti per il riconoscimento di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento di identità in corso di validità.
- Il Delegato provvederà altresì, a comunicare l'ammontare dei **compensi** dovuti per la sua attività posti a carico dello stesso aggiudicatario (ovvero dell'assegnatario), determinati secondo i criteri e gli importi previsti dall'art. 2 del decreto del Ministero di Giustizia, 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni successive; in particolare si specifica che all'aggiudicatario (o all'assegnatario) faranno carico la **metà del compenso** relativo alla fase di trasferimento della proprietà (fase 3) nonché delle relative **spese generali** (nella misura del 10%) e le **spese** effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; tutto quanto precede in via provvisoria e salvo eventuale conguaglio.
- Saranno comunque applicate le norme vigenti a cui si fa riferimento anche per quanto non espressamente riportato nel presente avviso.

\* \* \*

## PUBBLICITA' DELLA VENDITA E VISITA DEGLI IMMOBILI

Copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati alla medesima è pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), nonché pubblicizzata sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>.

**Le richieste di visita** degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario **esclusivamente per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche** (PVP, collegandosi al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, l'evasione delle medesime non potrà venire garantita; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone, alle quali il custode non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

Il presente avviso è esente da imposta di bollo per il combinato disposto degli artt. 13 comma 2,14,18 comma 1 e 2 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese giudiziarie e s.m.i.), e dell'art. 20 comma 2 della Tariffa allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e s.m.i.

Siena, 11 aprile 2022

Il Professionista Delegato  
Dott. Maurizio Accordi