



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**

**Ufficio delle esecuzioni immobiliari**

**G.E. Dott. Flavio Mennella**

**Esecuzione Immobiliare n. 203/2015 R.G.E.**

Professionista Delegato: Dott. Leonardo Viciani

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Siena (I.V.G.)

**AVVISO DI VENDITA**

\*\*\*\*\*

Nella procedura esecutiva rubricata *sub* n. 203/2015 R.G.E. il sottoscritto Dott. Leonardo Viciani, con studio in Via Don Minzoni, 13 - 53034 Colle Val d'Elsa (Si) Tel. 0577 981600 fax 0577 981686, pec: *leonardo.viciani@commercialistisiena.it*, email *l.viciani@commercialistiassociatisiena.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 il 28.11.2016, notificata a mezzo pec il 29.11.2016;

avvisa

che il giorno **05 marzo 2019 ad ore 17.00**, presso l'aula Limonaia del tribunale intestato, ubicato in Siena, via di Camollia, 85, procederà alla

vendita senza incanto, con modalità sincrona mista

delle seguenti porzioni immobiliari, come meglio descritte nella relazione di stima redatta il 18.11.2016 dall'esperto, Geom. Silvio Tistoni:

Lotto unico: diritto di piena proprietà su compendio immobiliare costituito da terreni e fabbricati posto nel Comune di Siena (SI), cap 53100, Loc. Renaccino, e più precisamente in Strada di Renaccio con ingresso principale dal civico n.20.

I beni immobili sottoposti ad esecuzione sono così contraddistinti ed individuati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Siena, foglio di mappa 117:
  - ✓ particella 4 (Cat. D/10) zona censuaria 2, categoria D/10, rendita € 2.172,00, strada di Renaccio 20, piano T
  - ✓ particella 5 (Cat. D/10) zona censuaria 2, categoria D/10, rendita € 1.700,00, strada di Renaccio 20, piano T
  - ✓ particella 9 sub. 3 (Cat. A/2) zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catastale mq. 152, rendita euro 871,52, strada di Renaccio 20, piano 1
  - ✓ particella 9 sub. 2 (oggi sub.4 a seguito di variazione classamento Agenzia Entrate del 18.01.2011 prot.SI0006523) (Cat. D/10) zona censuaria 2, categoria D/10, rendita € 2.362,00, strada di Renaccio 20, piano T

- Catasto Terreni del Comune di Siena, foglio 117:

- ✓ particella 2 seminativo di classe 4, superficie 24.660 mq, R.D.= 31,84 R.A= 38,21
- ✓ particella 3 seminativo di classe 3, superficie 4.230 mq, R.D.= 9,83 R.A= 8,74
- ✓ particella 21 seminativo di classe 3, superficie 2.020 mq, R.D.= 4,69 R.A= 4,69
- ✓ particella 22 seminativo di classe 2, superficie 6.180 mq, R.D.= 27,13 R.A= 20,75
- ✓ particella 57 seminativo di classe 4, superficie 3.310 mq, R.D.= 4,27 R.A= 5,13
- ✓ particella 60 seminativo di classe 4, superficie 4.585 mq, R.D.= 5,92 R.A= 7,10
- ✓ particella 61 seminativo di classe 4, superficie 7.475 mq, R.D.= 9,65 R.A= 11,58
- ✓ particella 62 semin arbor classe 3, superficie 6.400 mq, R.D.= 14,87 R.A= 13,22
- ✓ particella 63 semin arbor di classe 3, superficie 3.390 mq, R.D.= 7,88 R.A= 7,00
- ✓ particella 67 seminativo di classe 3, superficie 3.840 mq, R.D.= 8,92 R.A= 8,92
- ✓ particella 68 seminativo di classe 1, superficie 6.520 mq, R.D.= 42,09 R.A= 25,25
- ✓ particella 69 seminativo di classe 3, superficie 3.540 mq, R.D.= 8,23 R.A.= 8,23
- ✓ particella 70 seminativo di classe 3, superficie 470 mq, R.D.= 1,09 R.A.= 1,09
- ✓ particella 177, seminativo di classe 4, superficie 2.033 mq, R.D.= 2,62 R.A.= 3,15
- ✓ particella 178, seminativo di classe 3, superficie 4.230 mq, R.D.= 9,83 R.A.= 9,83
- ✓ particella 190 seminativo di classe 4, superficie 1.320 mq, R.D.= 1,70 R.A.= 2,05
- ✓ particella 192 seminativo di classe 4, superficie 2.608 mq, R.D.= 3,37 R.A.= 4,04
- ✓ particella 194 seminativo di classe 4, superficie 2.490 mq, R.D.= 3,21 R.A.= 3,86
- ✓ particella 195 seminativo di classe 3, superficie 1.949 mq, R.D.= 4,53 R.A.= 4,03
- ✓ particella 197 seminativo di classe 3, superficie 6.765 mq, R.D.= 15,72 R.A.= 13,98

- Catasto Terreni del Comune di Siena foglio di mappa 118:

- ✓ particella 46 seminativo di classe 3, superficie 3.500 mq, R.D. = 8,13 R.A.= 8,13
- ✓ particella 96 seminativo di classe 3, superficie 7.840 mq, R.D. = 18,22 R.A. =18,22

La superficie dell'immobile pignorato è così composta:

**1) Appartamento edificio principale (Foglio 117 particella 9 sub. 3)**

Trattasi di porzione di edificio colonico di vecchia costruzione adibito ad appartamento e nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'Appartamento è posto al primo piano con ingresso dalla strada di Renaccio e più esattamente quello con ingresso autonomo dal numero civico 20 e risulta suddiviso in ingresso-vano scala per collegamento al piano primo, soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno, due camere, uno studio, due bagni e ripostiglio. L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione con caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale toscana. La *superficie netta* dell'appartamento, misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta essere di totale mq. 118,90. La *superficie*

*commerciale*, da utilizzare quale base per la stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, pari a mq. 137. L'unità immobiliare risulta essere parte di un più ampio corpo di fabbrica comprendente anche altre unità immobiliari, ma non formalmente costituiti in condominio e pertanto per l'unità in argomento *non risulta la presenza* di regolamento di condominio e tabelle millesimali. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti tutti funzionanti e in buono stato manutentivo, per quanto di conoscenza non dotati di dichiarazione di conformità.

\*\*\*

L'unità immobiliare è stata interessata dai seguenti atti amministrativi:

- D.I.A. del 23-02-2000 protocollo 8735 pratica edilizia n° 23711
- D.I.A. del 26-10-1996 protocollo 52076 pratica edilizia n° 15135

Il CTU Geom. Silvio Tistoni ha affermato nel proprio elaborato peritale che *“In seguito all'esame delle pratiche edilizie sopra riportate e dei relativi elaborati grafici allegati nonché dopo aver conferito con i tecnici comunali preposti alla vigilanza sulle violazioni urbanistiche-edilizie ho rilevato le seguenti violazioni della normativa di settore vigente :*

- *piccole modifiche interne con chiusura di una porta.*

*Tale difformità risulta sanabile procedendo con il deposito di comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in sanatoria di cui all'articolo 136 comma 6 della Legge regionale n° 65/2014 allegando la sanzione amministrativa di € 1.000,00.*

*Per la definizione della pratica di regolarizzazione edilizia di cui sopra dovranno essere aggiunti i diritti di segreteria e le spese del professionista comprensive di iva e cassa.*

*Pertanto stabilisco **in complessivi euro 2.750,00** (duemilasettecentocinquanta) l'importo, tra sanzione e spese accessorie, necessario alla regolarizzazione dello stato attuale dell'appartamento alla normativa urbanistica-edilizia.*

*Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena ho verificato che l'unità immobiliare **non è dotata del certificato di abitabilità.**”*

- 2) Agriturismo nell'edificio principale. (Foglio 117 particella 9 sub. 4)** Trattasi di porzione di edificio colonico di vecchia costruzione adibito all'attività agrituristica, all'interno del quale sono ricavate due unità abitative e locali per l'accoglienza. L'edificio, all'interno del quale sono ubicati i locali ad uso agrituristico nel suo complesso si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Detti locali posti in loc. Renaccino con ingresso dalla strada di Renaccio risultano costituiti da due distinte unità abitative e da locale per l'accoglienza e così suddivisi :

UNITA' ABITATIVA 1 : Soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e 2 ripostigli

UNITA' ABITATIVA 2 : Soggiorno, camera, bagno e ripostiglio

RECEPTION:due vani ufficio e servizio igienico

I locali si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione con caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale toscana.

La *superficie netta* misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta così determinata :

UNITA' ABITATIVA 1 totale mq. 60,55

UNITA' ABITATIVA 2 totale mq. 45,35

ACCOGLIENZA totale mq. 30,60

La *superficie commerciale* è pari a mq. 157,00.

L'unità immobiliare risulta essere parte di un più ampio corpo di fabbrica comprendente anche altre unità immobiliari, ma non formalmente costituiti in condominio e pertanto per l'unità in argomento *non risulta la presenza* di regolamento di condominio e tabelle millesimali.

I locali sono dotati dei seguenti impianti tutti funzionanti e in buono stato manutentivo, per quanto di conoscenza non dotati di dichiarazione di conformità.

**Annessi agricoli edificio principale. (Foglio 117 particella 9 sub. 4)** Trattasi di porzione di edificio colonico di vecchia costruzione adibito all'attività agricola, all'interno del quale sono stata ricavata una piccola scuderia con tre box per cavalli e una zona rimessa attrezzi agricoli adiacente posti in loc. Renaccino con ingresso dalla strada di Renaccio.

L'edificio *scuderia* cavalli si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

La *superficie netta* misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta di mq. 67,00. La *superficie commerciale* è pari a pari a mq. 77,00.

L'edificio *rimessa attrezzi* si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, e necessita pertanto di un importante intervento di ristrutturazione. La *superficie netta* misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta di mq. 100,00, la *superficie commerciale*, è pari a mq. 115,00. trattandosi di intero edificio cielo-terra l'immobile non risulta costituito quale condominio e pertanto *non risulta la presenza* di regolamento di condominio e tabelle millesimali.

I locali sono dotati di impianto elettrico in mediocre stato manutentivo, per quanto di conoscenza non dotati di dichiarazione di conformità.

\*\*\*\*

Le porzioni di edificio in argomento sub. 2 fanno parte di un edificio di remota costruzione edificato in data antecedente il 01-09-1967, da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena è emerso che l'unità immobiliare è stata interessate dai seguenti atti amministrativi:

- D.I.A. del 29-10-2008 protocollo 55856 pratica edilizia n° 50265/SUAP
- D.I.A. del 26-10-1996 protocollo 52076 pratica edilizia n° 15135
- CONCESSIONE EDILIZIA numero 10717 del 14-02-1995 pratica edilizia 10717

Il CTU Geom. Silvio Tistoni ha affermato nel proprio elaborato peritale che *“In seguito all'esame delle pratiche edilizie sopra riportate e dei relativi elaborati grafici allegati nonché dopo aver conferito con i tecnici comunali preposti alla vigilanza sulle violazioni urbanistiche-edilizie ho rilevato le seguenti violazioni della normativa di settore vigente:*

- *difformità interne e di prospetto alla porzione di immobile box e rimessa agricola.*

*Tale difformità risulta sanabile procedendo con la richiesta presso il Comune di Siena dell'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale n° 65/2014 allegando a detta richiesta l'accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria che dovrà ottenere anche il parere favorevole della Soprintendenza alle Belle Arti di Siena. Tale rilascio è subordinato alla determinazione da parte dell'amministrazione Comunale di una sanzione amministrativa da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di euro 5164,00. Pertanto non essendo possibile senza la redazione di un dettagliato progetto definire l'importo preciso della sanzione, che comunque dovrà essere determinata dall'Amministrazione Comunale, stabilisco di applicare il valore massimo a titolo garantista. Per la definizione della pratica di regolarizzazione edilizia di cui sopra dovranno essere aggiunti i diritti di segreteria e le spese del professionista comprensive di iva e cassa. Pertanto stabilisco **in complessivi euro 10.000,00** (diecimila) l'importo, tra sanzione e spese accessorie, necessario alla regolarizzazione dello stato attuale del cespite immobiliare alla normativa urbanistica-edilizia*

*Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena ho verificato che l'unità immobiliare non è dotata del certificato di abitabilità.”*

### **3) Edificio Agrituristico. (Foglio 117 particella 5)**

Trattasi di edificio di remota costruzione recentemente ristrutturato e interamente destinato all'attività agrituristica, all'interno del quale sono ricavate tre distinte unità abitative.

L'edificio e gli spazi esterni comuni, nel suo complesso si presentano in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. A detto edificio essendo completamente recintato si accede tramite cancello automatico in ferro dalla strada di Renaccio e risulta così suddiviso :

UNITA' ABITATIVA 1 : Soggiorno-pranzo, disimpegno, camera e bagno

UNITA' ABITATIVA 2 : Soggiorno-pranzo, disimpegno, camera e bagno

UNITA' ABITATIVA 3 : Soggiorno-pranzo, disimpegno, camera e bagno

I locali si presentano in ottime condizioni di conservazione e manutenzione con caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale toscana. La *superficie netta* misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta così determinata :

UNITA' ABITATIVA 1 totale mq. 42,40

UNITA' ABITATIVA 2 totale mq. 42,40

UNITA' ABITATIVA 3 totale mq. 42,40

La superficie commerciale è pari a mq. 146,00.

Trattandosi di intero edificio cielo-terra l'immobile non risulta costituito quale condominio e pertanto per *non risulta la presenza* di regolamento di condominio e tabelle millesimali.

I locali sono dotati dei seguenti impianti tutti funzionanti e in buono stato manutentivo e dotati di dichiarazione di conformità allegata alla attestazione di abitabilità rilasciata in data 06-10-2006.

\*\*\*\*

L' edificio in argomento di remota costruzione è stato edificato in data antecedente il 01-09-1967, successivamente, da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena è emerso che l'unità immobiliare è stata interessate dai seguenti atti amministrativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA numero 8005 del 02-08-1994 pratica edilizia n° 8005
- CONCESSIONE EDILIZIA numero 33087/SUAP del 08-04-2004 pratica edilizia 33087
- D.I.A. del 13-06-2006 protocollo 31268 pratica edilizia n° 43421/SUAP per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 33087/SUAP del 08-04-2004

Il CTU Geom. Silvio Tistoni ha affermato nel proprio elaborato peritale che *“In seguito all'esame delle pratiche edilizie sopra riportate e dei relativi elaborati grafici allegati nonché dopo aver conferito con i tecnici comunali preposti alla vigilanza sulle violazioni urbanistiche-edilizie ho rilevato le seguenti violazioni della normativa di settore vigente:*

- *Installazione di piccolo capanno in legno per rimessa attrezzi da giardino in assenza di permesso di costruire. ( ALLEGATO N foto n° 100 e 101)*

*Tale **difformità risulta non sanabile** e pertanto determino in complessivi euro 500,00 (cinquecento) l'importo delle opere edili necessarie per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato.*

*Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena ho verificato che l'unità immobiliare è **dotata del certificato di abitabilità**, con destinazione rurale per attività agrituristica, in seguito*

*all'inoltro dell'attestazione con relativa documentazione avvenuta il 06-10-2006 con protocollo 51623 (ALLEGATO M)''*

#### **4) Edificio scuderia. (Foglio 117 particella 4)**

Trattasi di edificio di recente costruzione adibito all'attività agricola, all'interno del quale è stata ricavata una scuderia con quindici box per cavalli con antistante tettoia posta in loc. Renaccino con ingresso dalla strada di Renaccio. L'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. La *superficie netta* misurata sulle planimetrie reperite presso l'ufficio tecnico comunale ed integrate con rilievi sul posto, risulta di mq. 350,00 la superficie commerciale è di mq. 360,00. trattandosi di intero edificio cielo-terra l'immobile non risulta costituito quale condominio e pertanto *non risulta la presenza* di regolamento di condominio e tabelle millesimali. I locali sono dati dei seguenti impianti tutti funzionanti e in buono stato manutentivo, per quanto di conoscenza non dotati di dichiarazione di conformità.

\*\*\*

L'edificio in argomento, da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena, risulta essere stato costruito in seguito al rilascio dei seguenti atti amministrativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA numero 8005 del 02-08-1994

Il CTU Geom. Silvio Tistoni ha affermato nel proprio elaborato peritale che *“In seguito all'esame delle pratiche edilizie sopra riportate e dei relativi elaborati grafici allegati nonché dopo aver conferito con i tecnici comunali preposti alla vigilanza sulle violazioni urbanistiche-edilizie ho rilevato le seguenti violazioni della normativa di settore vigente :*

- *difformità interne e di prospetto all'edificio prefabbricato ad uso scuderia*

***Tale difformità probabilmente risulta sanabile procedendo con la richiesta presso il Comune di Siena dell'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale n° 65/2014 allegando a detta richiesta l'accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria che dovrà ottenere anche il parere favorevole della Soprintendenza alle Belle Arti di Siena.***

*Tale rilascio è subordinato alla determinazione da parte dell'amministrazione Comunale di una sanzione da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di euro 5164,00.*

*Pertanto non essendo possibile senza la redazione di un dettagliato progetto definire l'importo preciso della sanzione, che comunque dovrà essere determinata dall'Amministrazione Comunale, stabilisco di applicare il valore massimo a titolo garantista.*

*-Realizzazione di fienile, capanno in legno e piccolo locale tecnico in aderenza all'edificio autorizzato ad uso scuderia della superficie complessiva di circa 40 mq in assenza di permesso di costruire. ( ALLEGATO N foto n° 83,84,85,86)*

*Tale **abuso risulta non sanabile** e pertanto determino in complessivi euro 2.000,00 (duemila) l'importo delle opere edili necessarie per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato.*

*-Realizzazione di scuderia della superficie di circa 125 mq in assenza di permesso di costruire. ( ALLEGATO N foto n° 87,88,89,90)*

*Tale **abuso risulta non sanabile** e pertanto determino in complessivi euro 6.000,00 (cinquemila) l'importo delle opere edili necessarie per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato.*

*-Realizzazione di box cavalli della superficie di circa 45 mq in assenza di permesso di costruire. ( ALLEGATO N foto n° 91,92)*

*Tale **abuso risulta non sanabile** e pertanto determino in complessivi euro 2.000,00 (cinquemila) l'importo delle opere edili necessarie per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato. Per la definizione della pratica di regolarizzazione edilizia di cui sopra dovranno essere aggiunti i diritti di segreteria e le spese del professionista comprensive di iva e cassa.*

*Pertanto stabilisco **in complessivi euro 10.000,00** (diecimila) l'importo, tra sanzione e spese accessorie, necessario alla regolarizzazione dello stato attuale del cespite immobiliare alla normativa urbanistica-edilizia*

*Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Siena ho verificato che l'unità immobiliare **non è dotata del certificato di abitabilità**.*

*A dimostrazione ed integrazione di quanto sopra elencato si allega copia dei titoli edilizi acquisiti presso l'ufficio tecnico comunale di Siena. (ALLEGATO L)”*

**5) Terreni. (Foglio 117 part. 2, 3, 21, 22, 57, 60, 61, 62, 63, 67, 68, 69, 70, 177, 178, 190, 192, 194, 195, 197 e foglio 118 part. 46, 96).**

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso agricolo posto in loc. Renaccino completamente recintati con staccionata in legno, liberi da piantagioni di qualsiasi tipo ed utilizzati come pascolo per l'allevamento dei cavalli. L'estensione dei terreni dalla documentazione catastale risulta avere una superficie complessiva di ha 10.93.55 corrispondente a 109.355 mq.

\*\*\*

Il CTU Geom. Silvio Tistoni ha affermato nel proprio elaborato peritale che “*Sui terreni oggetto dell'esecuzione risultano edificati 4 manufatti precari in legno, utilizzati per fini agricoli, che dalle indagini eseguite presso il Comune di Siena risultano essere edificati in **assenza di titolo edilizio***. (ALLEGATO N foto n° 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99)

*Dopo aver conferito anche con i tecnici comunali preposti alla vigilanza sulle violazioni urbanistiche-edilizie preciso che tali difformità risultano non sanabili e pertanto dovrà essere*



*ripristinato lo stato dei luoghi antecedente all'abuso con la completa demolizione delle strutture.*

*Pertanto determino in complessivi euro 2.500,00 (duemilacinquecento) l'importo delle opere edili necessarie per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.”*

o\*o\*o\*o\*o

Il compendio pignorato non risulta pienamente conforme con la planimetria catastale pertanto sarà necessario predisporre denuncia di variazione per l'aggiornamento del catasto e sussistono difformità di carattere urbanistico che richiedono pratica di sanatoria od eventuale rimessa in pristino.(cfr. più ampiamente relazione peritale risposta al quesito n.3)

o\*o\*o\*o\*o

**Sull'immobile gravano formalità pregiudizievoli non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento.** Risultano in particolare n. 2 trascrizioni per costituzione di servitù coattiva per attraversamento condotta, n. 2 trascrizioni per costituzione di diritti reali derivanti da servitù di gasdotto, e n. 3 trascrizioni per costituzione di atto unilaterale d'obbligo edilizio in favore del Comune di Siena. Per il dettaglio si rinvia alla perizia del Geom. Silvio Tistoni ed alle visure ivi allegata sub lettera F.

o\*o\*o\*o\*o

Si significa che in data 23.11.2016 il G.E. Dott. Flavio Mennella, provvedendo sull'istanza per abusi edilizi depositata telematicamente in data 02.12.2016 dal CTU Geom. Silvio Tistoni ha così provveduto: **“Visto si trasmette alla Procura della Repubblica di Siena per quanto di Sua competenza”.**

o\*o\*o\*o\*o

Il compendio risulta occupato in forza di contratto di affitto di fondo rustico registrato il 18.09.2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Siena, stipulato *“per la durata di n. 15 anni decorrenti dal 17 settembre 2015 e fino al 16 settembre 2030”* pertanto opponibile alla procedura esecutiva (cfr. all. P relazione tecnica Geom. Silvio Tistoni).

o\*o\*o\*o\*o

Quanto sopra al valore d'asta di euro 639.000,00 (seicentotrentanovemila/00), con possibilità di formulare offerta minima di euro 480.000,00 (quattrocentottantamila/00) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro 6.000,00 (seimila/00).

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 la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale intestato a Siena, via di Camollia, 85, entro le ore 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi, nel qual caso le offerte dovranno essere depositate entro le 12:30 del giorno immediatamente precedente.

All'esterno della busta dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, esclusivamente il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente stesso), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Il cancelliere provvederà all'identificazione del soggetto presentatore della busta e annoterà, all'esterno della medesima, la data e l'ora di ricezione.

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

#### Contenuto dell'offerta e relativi allegati.

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

cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è 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;

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 12:30 del giorno precedente la data fissata per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi, nel qual caso dovrà essere presentata entro le 12:30 del giorno immediatamente precedente.

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 Internet [www.fallcoaste.it](http://www.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 dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:30 del giorno precedente l'esperienza) 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](http://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 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, 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;

copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto della procedura, acceso presso Chianti Banca, IBAN: **IT 06 G 08673 14200 002001032641** per l'importo della cauzione;

attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet [pst.giustizia.it](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 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 ed 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 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.

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

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

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

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

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

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad 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 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 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 ed 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 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. 203/2015, 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 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.

La liberazione degli immobili da cose e persone verrà attuata a cura del custode giudiziario ed 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 sui siti Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), [arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it](http://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it), [www.siena.astagiudiziaria.com](http://www.siena.astagiudiziaria.com), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.tribunalesiena.it](http://www.tribunalesiena.it).

Gli interessati a visitare gli immobili dovranno farne richiesta per il tramite del PVP collegandosi al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, con avviso che il custode giudiziario potrà assicurare la visita tempestiva soltanto qualora la richiesta gli sia pervenuta almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito dell'offerta.

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](mailto: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](http://www.siena.astagiudiziaria.com/beni_immobili/index.html)

Siena, 22.10.2018

Il professionista delegato  
Dott. Leonardo Viciani