



## TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

### 6° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

**Nelle procedure esecutive riunite rubricate ai nn 30/2014+ 89/2016 R.G.E.**

oooooooo

L'Avv. Francesca Maria Paternò, con studio in Siena, via di Città n. 36 (c.f PTR FNC 52C47 H163O), tel. 0577/287409- fax 0577/41827, posta elettronica certificata: [francescamariapaterno@pec.ordineavvocatisiena.it](mailto:francescamariapaterno@pec.ordineavvocatisiena.it); posta elettronica: [francescapaterno@gmail.com](mailto:francescapaterno@gmail.com), delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice delle esecuzioni, dott. Flavio Mennella, con ordinanza resa il 24/12/2016 e successiva ordinanza di proroga di delega del integrativa del 18.8.2018.

#### AVVISA

che il giorno **14 maggio 2019**, ad ore **10,30** 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 nelle relazioni di stima depositate dall'esperto estimatore Geom. Alessandro Burroni in data 18/10/2015 e in data 13.09.2016. **LOTTO UNICO** :*Il compendio immobiliare è posto in Siena, Via Cavour n.282. L'immobile è situato a ridosso del centro storico di Siena, in una zona ricca di attività commerciali, terziarie, scuole, impianti sportivi e caratterizzata anche da zone di verde pubblico, parcheggi, con ottima accessibilità ai mezzi pubblici ed alla viabilità. Il fabbricato è costituito da una villa di remota costruzione risalente agli inizi del 1900; ha la forma rettangolare, una posizione isolata e sovrastante Viale Cavour, è composto da tre unità immobiliari, di cui due adibite ad abitazione e la terza a garage ed un resede di terreno circostante adibito prevalentemente a giardino. La struttura portante dell'intero edificio è in muratura, solai misti, alcuni con travi in legno, altri con travi in acciaio; il tetto è eseguito a due falde con manto di copertura a tegole marsigliesi. Le facciate sono in intonaco bianco, arricchite con presenza di balze, cornicioni e rilievi. Il fabbricato ha un ampio ingresso da viale Cavour, contraddistinto da una cancellata ed una successiva strada di collegamento. Ogni area di pertinenza dei due alloggi è recintata con muretti, balaustre in muratura- metalliche e rete, completata da percorsi pedonali in ghiaietto e sistemazioni a verde con presenza di arbusti, siepi, come lecci e pini. Il locale serra è costituito da un modesto edificio in muratura con infissi metallici, adibito a ricovero di piante. Anche gli altri due annessi presentano modeste dimensioni e sono realizzati con una struttura in muratura.*

*Il locale garage oggetto di esecuzione di entrambe le procedure per le quote di 1/2 ciascuno e quindi per l'intero, è catastalmente individuato al N.C.E.U di Siena al Fg 40, part. 1 sub 2 piano T cat C/6 , cl.8, cons. mq 38 R.C. € 235,50. E' suddiviso in due zone: in quella più ampia è stata installata una vasca idromassaggio, inserita dentro una pedana rivestita in legno. La porta di accesso non è stata modificata dall'esterno, mentre all'interno è stata trasformata in finestra. L'altra zona è stata adibita a vano impianti della vasca.*

*I beni oggetto dell'esecuzione n° 30/2014 R.G.E.I sono costituiti da un alloggio su più piani facente parte di porzione della villa predetta, ed una autorimessa al piano terreno ed alcuni annessi comuni ed il resede*



di terreno, circostante il fabbricato. Sono catastalmente individuati al N.C.E.U di Siena al Fg 40, part. 1 sub 7, piani T-2-3-, cat. A/8 cl.2, cons. vani 9,5, rendita € 3.017,40, (alloggio) e al sub 2 , piano T cat C/6 , cl.8, cons. mq 38 R.C. € 235,50 (l'autorimessa) per 1/2.

L'alloggio si sviluppa su piani collegati da una scala interna ed è composto: al piano terreno, da zona ingresso disimpegno alla quale si giunge percorrendo una breve scala, un ampio salone, cucina, zona pranzo, bagno, vano ascensore, ripostiglio sottoscala; al piano secondo da zona di disimpegno, cucina, tre camere, due bagni, due locali di disimpegno con annessi un vano torretta al piano terzo ed una terrazza belvedere al piano quarto. Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, nel soffitto del locale soggiorno è presente un ampio dipinto a decorazione della stanza; la pavimentazione è in ceramica in tutto l'edificio con esclusione della zona ingresso dove è presente il cotto e nel soggiorno in legno; i bagni sono dotati di vasca o doccia; serramenti interni in legno massiccio verniciato; infissi esterni in legno con avvolgibili o scuri interni. La torretta è collegata mediante due scale a chiocciola con struttura metallica. Il vano posto al piano terzo è dotato di pavimento in legno con ampie finestre vetri; la terrazza del belvedere, alla quale si accede tramite un abbaino, è pavimentata con mattonelle in cotto e balaustre in muratura. La consistenza dell'intero alloggio è di nove vani ed accessori diretti con una superficie calpestabile utile di mq 260, compresa una zona di ingresso e disimpegno della superficie di mq 35 a comune con l'altra unità abitativa; terrazzo belvedere della superficie utile di mq 11,50, garage superficie utile mq 38; locali al piano seminterrato comune con l'altra unità immobiliare abitativa (centrale termica, ripostiglio, cantina, zona ascensore, lavanderia , ripostiglio e bagno) mq 67; accessori comuni nel resede terra (serra e ripos. mq 21); resede esterno circostante mq 3.640.

I beni oggetto dell'esecuzione n° 86/2016 R.G.E.I sono costituiti da un alloggio su più piani facente parte di porzione della villa predetta, ed una autorimessa al piano terreno ( per la quota di 1/2) ed alcuni annessi comuni ed il resede di terreno, circostante il fabbricato. Sono catastalmente individuati al N.C.E.U di Siena al Fg 40, part. 1 sub 6, piani T-1-, cat. A/8 cl.2, cons. vani 11,5, rendita € 3.652,64 ,(alloggio) e al sub 2 , piano T cat C/6 , cl.8, cons. mq 38 R.C. € 235,50 (l'autorimessa) per 1/2. Fg. 40 , par.la 1 sub 8-9-10 beni comuni non censibili pari a 1/2 di proprietà .L'alloggio si sviluppa su piani collegati da una scala interna ed è composto: al piano terreno, da zona ingresso disimpegno in comune alla quale si giunge percorrendo una breve scala, e da tre ampi saloni; al piano primo da tre zone di disimpegno, quattro camere, tre bagni e due terrazze. Locali accessori e di servizio comuni posti al piano seminterrato comprendenti cucina, centrale termica, servizio igienico lavanderia, vano ascensore etc. Garage al piano seminterrato con annesso piccolo locale di servizio. Infine fanno parte dell'immobile, in qualità di beni comuni non censibili: un resede circostante il fabbricato costituito da area urbana della superficie catastale di 3640 mq, con sovrastanti tre manufatti ad uso serra , locale accessorio e ripostiglio. Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è realizzata in cotto, nella zona dell'ingresso e di saloni a piano terra, in legno nella la zona camere e i disimpegni al piano primo; i bagni sono dotati di vasca o doccia; serramenti interni in legno massiccio verniciato; infissi esterni metallici. Nel soffitto della cantina sono presenti delle volticine eseguite con travi metalliche; La consistenza dell'intero alloggio è di nove vani ed accessori diretti con una superficie calpestabile utile di mq 220, compresa una zona di ingresso e disimpegno della superficie di mq 35 a comune con l'altra unità abitativa; terrazzi ella superficie utile di mq 9,00, garage in comune della superficie utile mq 38; locali al piano seminterrato comune con l'altra unità immobiliare abitativa (centrale termica , ripostiglio, cantina, zona ascensore, lavanderia , ripostiglio e bagno) mq 67 ; accessori comuni nel resede terra (serra e ripos. mq 21); resede esterno circostante mq 3.640. Tutto il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia alimentata gas metano, termosifoni in ghisa; impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale, TV, telefono, citofono, ascensore interno dal piano seminterrato al piano primo e secondo.

Le planimetrie in atti non sono corrispondenti esattamente allo stato di fatto. Nella planimetria del garage è assente la parete di divisione in due zone, nella planimetria dell'alloggio è assente la rappresentazione del e dell'abbaino sul terrazzo. Ai sensi della art 19 della 122/2010 le planimetrie possono ritenersi conformi allo stato dei beni .

L'immobile non è di interesse artistico o storico. In merito alla regolarità edilizia si rinvia a quanto



*contenuto nelle perizie estimative in atti. In merito agli abusi edilizi riscontrati si precisa che sussistono alcune difformità in relazione alle pratiche edilizie presentate ed in particolare non si riscontra la copertura delle scale di accesso al terrazzo sovrastante la torretta; nel locale garage dove è installata una vasca idromassaggio la porta di ingresso all'esterno non è stata modificata, mentre all'interno è stata trasformata in finestra.. Per tale difformità sarà possibile inoltrare pratica di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R.T. congiuntamente alla domanda di accertamento di conformità. Per le opere interne si dispone la rimessa in pristino con lo smontaggio della vasca e dei relativi impianti e la demolizione del muro interno di accesso al garage. In alternativa si può richiedere un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R.T. Il costo di dette pratiche edilizie potrebbe aggirarsi intorno a € 10.000,00 . L'intero fabbricato è stato dotato di certificazione energetica.*

Si precisa che la descrizione del bene per come indicata sopra, è aggiornata alla data della redazione della perizia estimativa.

La relazione di stima, con gli allegati planimetrici e fotografici nonché ogni ulteriore informazione ivi compreso il contenuto dell'ordinanza con cui la sottoscritta è stata nominata delegato alle operazioni di vendita, potranno essere richieste al sottoscritto oppure al custode giudiziario.

**Stato di Occupazione:** il complesso immobiliare è occupato dai soggetti esecutati e pertanto è da considerarsi libero alla aggiudicazione definitiva.

**Regime fiscale:** il trasferimento è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale alle aliquote vigenti al momento.

#### **OFFERTA**

Il prezzo base d'asta è fissato in Euro 976.000,00 (novecentosettantaseimila/00) con possibilità di formulare **offerta minima** pari ad euro **728.000,00 (settecentoventottomila/00)** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad euro **9.000,00 (novemila)** in caso di gara ex art 573 c.p.c.. 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 (**n.30/2014 +89/2016 R.G.E.**) delle procedure per la quale l'offerta è formulata;

i dati identificativi delle porzioni immobiliari;

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 (**Tribunale di Siena proc. n.30/2014 +89/2016 R.G.E**) 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'esperimento) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura n° **002001031721** ( codice Iban **IT 86 Y 08673 14200 002001031721**);



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 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 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 (**Tribunale di Siena proc. n.30/2014 +89/2016 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 n° **002001031721** (codice Iban **IT 86 Y 08673 14200 002001031721**) 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.

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 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.

### **A S S E G N A Z I O N E**

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 è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare in cancelleria o 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:



1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta; 3) 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; 4) la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.

### **SALDO DEL PREZZO E DEGLI ONERI**

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto professionista delegato nel termine di quindici giorni dall'esperimento di vendita) andrà effettuato mediante versamento della relativa somma sul conto corrente 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 (**Tribunale di Siena proc. n.30/2014 +89/2016 R.G.E.**) 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. ..., lotto ...*".

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 essere 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, 7 gennaio 20196

Il Professionista Delegato  
Avv. Francesca Maria Paternò

