



**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**  
Ufficio delle esecuzioni immobiliari  
**5° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**Nella procedura esecutiva n 221/2014 R.G.E.**

oooooooo

L'Avv. Francesca Maria Paternò, con studio in Siena, via di Città n. 36 (c.f PTR FNC 52C47 H1630), tel. 0577/287409- fax 0577/41827, posta elettronica certificata: [francescamariapaterno@pec.ordineavvocatisiena.it](mailto:francescamariapaterno@pec.ordineavvocatisiena.it); posta elettronica: [francescapaterno@ymail.com](mailto:francescapaterno@ymail.com), delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice delle esecuzioni, dott. Flavio Mennella, con ordinanza di delega resa il 31/05/2017 e successiva ordinanza integrativa di delega del 27.7.2018.

**AVVISA**

che il giorno **10-MAGGIO 2019**, ad ore **15,30** 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 nella relazione peritale redatta dal Geom Andrea Capelli., depositata in data 11.05.20117 alle condizioni sotto riportate:

**LOTTO UNICO:** *piena proprietà di complesso immobiliare in corso di cantiere per la ristrutturazione edilizia e la realizzazione di N.14 unità abitative, N 8 Autorimesse e n,9 posti auto scoperti, oltre spazi e pertinenze di uso comune e/ esclusivo, il tutto posto nel Comune di Chianciano Terme ( SI), in via Giuseppe Verdi/ Giacomo Leopardi . Più precisamente il bene risulta costituito da una intera palazzina edificata su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, insistente su un lotto di terreno della superficie catastale di complessiva di mq 793. Livello seminterrato: al piano S1 sono presenti n.1 Unità Abitativa, n.8 Autorimesse e n.6 Posti Auto, oltre alle pertinenze coperte/scoperte di utilità comune e/o esclusiva. –Primo Livello. Al piano terreno leggermente rialzato sono presenti n.4 unità abitative e n. 3 posti Auto oltre alle pertinenze coperte/scoperte di utilità comune e/o esclusiva. Secondo Livello. Al piano primo sono presenti n.4 unità abitative oltre alle pertinenze di utilità comune. Terzo Livello. Al piano secondo sono presenti n.4 unità abitative oltre alle pertinenze di utilità comune; Quarto Livello. Al piano terzo è presente n.1 unità abitativa con ampia terrazza esclusiva oltre alle pertinenze di utilità comune.*



*Caratteristiche costruttive. Le facciate esterne sono caratterizzate dalla presenza di molti piccoli balconi, aggettanti su più lati e tinteggiate con colori chiari risultano ancora assenti gran parte delle sistemazioni. Fatta eccezione per il vano tecnico condominiale al piano seminterrato, sostanzialmente al grezzo, tutti ambienti risultano parzialmente ultimati (pavimenti in gres e pareti intonacate/ tinteggiate) con presenza di alcune finiture da ripristinare. L'edificio è dotato di un impianto ascensore non ancora collaudato. La scala di collegamento è costituita da struttura di acciaio a vista con elementi di finitura in travertino. Tutti gli appartamenti ad eccezione di quello posto al piano terzo sono caratterizzati da un livello di finitura commerciale, pavimenti in gres, pareti intonacati e tinteggiate, controsoffitti in cartongesso, porte in terne in legno, e portoncini blindati.*

*Stato di finitura e conservazione: l'intero complesso presenta sostanzialmente uno stato di finitura quasi ultimato per tutte le U.I.U. mentre per quanto riguarda le porzioni di utilità comune vi sono molti lavori non ancora effettuati e /o da ripristinare.*

*Posti auto scoperti : vi è una sostanziale carenza delle sistemazioni sul sottofondo;*

*Autorimesse: rilevata una sostanziale carenza delle finiture interne e degli infissi.*

*Unità abitative : tutte le unità abitative necessitano di una radicale registrazione di tutti gli infissi esterni e del parziale montaggio degli infissi interni, del completamento delle rasature ed imbiancature interne e delle predisposizioni impiantistiche; per sette appartamenti dovranno essere modificati nei reparti notte affinché le camere possano raggiungere il requisito minimo di superficie utile, risultano inoltre del tutto carenti i collegamenti alle utenze, ed i relativi collaudi impiantistici. Tutte le opere necessarie per il completamento del compendio immobiliare, stimate in complessivi € 365.000,00, sono state computate a deconto del prezzo base a cui i beni vengono posti in vendita.*

*Per la situazione edilizia ed urbanistica, particolarmente complessa, si fa espresso riferimento alla perizia estimativa redatta dal Geom. Andrea Capelli (cfr paragrafo 5 pagg. da 7 ad 11) che deve intendersi qui analiticamente riportata. I beni sono individuati catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme dall'intera particella 102 del FG 23. Suddivisa in subalterni: **1**-Fg. 23 p.lla 102 sub 2 A/2 cl.3 5 vani R. 595,9; **2**-Fg. 23 p.lla 102 sub 3 A/2 cl.2,4 vani R. 402,84; **3**-Fg. 23 p.lla 102 sub 4 A/2 cl 3, 5 vani R. 593,93; **4**-Fg. 23 p.lla 102 sub 5 A/2 cl.3, 4,5 vani R. 534,53; **5**-Fg. 23 p.lla 102 sub 6 A/2 cl 1, 4,5 vani R. 383,47; **6**-Fg. 23 p.lla 102 sub 7 A/2 cl 1, 4*



vani R. 340,96; 7-Fg. 23 p.lla 102 sub 8 A/2 cl 2, 4,5 vani R. 453,19; 8-Fg. 23 p.lla 102 sub 9 A/2 cl 2, 4 vani R. 402,84; 9-Fg. 23 p.lla 102 sub 10 A/2 cl 2, 4,5 vani R. 453,19; 10-Fg. 23 p.lla 102 sub 11 A/2 cl 2, 4 vani R.240,86 ; 11-Fg. 23 p.lla 102 sub 12 A/2 cl 2, 4,5 vani R. 453,19; 12-Fg. 23 p.lla 102 sub 13 A/2 cl 2, 4 vani R. 402,84; 13-Fg. 23 p.lla 102 sub 14 A/2 cl 2, 8 vani R. 950,28; 14 Fg. 23 p.lla 102 sub 15 A/2 cl 1, 5,5 vani R. 468,68; 15-Fg. 23 p.lla 102 sub 16-27 C/6 cl 2, 33mq R. 187,47; -16-Fg. 23 p.lla 102 sub 17 C/62 cl 2, 32 Mq R. 181,79; 17-Fg. 23 p.lla 102 sub 18 C/6 cl 2, 23 mq vani R. 130,66;- 18 -Fg. 23 p.lla 102 sub 19 C/6 cl 2, 32 mq R. 181,79; 19-Fg. 23 p.lla 102 sub 20 C/6 cl 2, 37 mq R. 210,20; 20-Fg. 23 p.lla 102 sub 21 C/6 cl 2, 20 mq R. 113,62; 21-Fg. 23 p.lla 102 sub 22 C/6 cl 2, 20 mq R. 113,62; 22- Fg. 23 p.lla 102 sub 23 C/6 cl 2, 22 mq R. 124,98; 23 Fg. 23 p.lla 102 sub 28 C/6 cl 1, 13 mq R. 63,11; 24 Fg. 23 p.lla 102 sub 29 C/6 cl 1, 12 mq R. 59,26;25- Fg. 23 p.lla 102 sub 30 C/6 cl 1, 25 mq R. 121,37; 26 Fg. 23 p.lla 102 sub 32 C/6 cl 1, 13 mq R. 63,11; 27 Fg. 23 p.lla 102 sub 33 C/6 cl 1, 13 mq R. 63,11; 28 Fg. 23 p.lla 102 sub 34 C/6 cl 1, 12 mq R. 58,26; 29 Fg. 23 p.lla 102 sub 35 C/6 cl 1, 11 mq R. 53,40; 30- Fg. 23 p.lla 102 sub 36 C/6 cl 1, 12 mq R. 59,2- 31 - Fg. 23 p.lla 102 sub 37 C/6 cl 1, 25 mq R. 121; con le seguenti utilità comuni: sub 1 B.C.N.C a tutti i sub, ingresso, scale ed ascensore; sub 24 B.C.N.C. ai sub 17-18-19 disimpegno; sub 25 B.C.N.C a tutti i sub (terrazza, copertura parziale dell'edificio); sub 26 B.C.N.C a tutti i sub (locale caldaia e autoclave; sub 31 B.C.N.C ai sub 15 e 30 resede; sub 38 B.C.N.C ai sub 3 e 37 resede; sub 39 B.C.N.C a tutti sub resede; sub 40 B.C.N.C a tutti i sub resede; sub 41 B.C.N.C a tutti spazi di manovra.

**Regime fiscale:** trasferimento soggetto ad imposta di registro.

**Stato di occupazione.** libero allo stato da persone e cose.

## **OFFERTA**

**Il Prezzo Base d'asta,** è fissato in Euro 350.000.00 (trecentocinquantamila/00 con possibilità di offerta minima di acquisto pari ad € 263.000.00 (ducentosessantatremila/00) pari ad un quarto del prezzo base, in caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori Euro 4.000,00 (quattromila /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 (**n. 221/2014 R.G.E.**) della procedura per la quale l'offerta è formulata nonché l'indicazione del lotto ;

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. 221/2014 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° **002001031725 (codice Iban IT 84 C 08673 14200 002001031725)**; 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 (**n. 221/2014 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° **002001031725 (codice Iban IT 84 C 08673 14200 002001031725)** 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 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.

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 integrativa 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 (**Trib. Siena n. 221/2014 RGE**) 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. ...**".

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, dell'ordinanza integrativa 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 integrativa 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, 8 gennaio 2018

Il Professionista Delegato

Avv. Francesca Maria Paternò

