

TRIBUNALE DI SIENA
II° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Liquidazione del patrimonio ex art. 14 ter L. 3/2012:

n. R.G.: 1872/2014

n. R.G.: 1873/2014

n. R.G.: 1874/2014

Giudice: **Dott.ssa Valentina Lisi**

Giudice: **Dott.ssa Marta Dell'Unto**

Liquidatore: **Dott. Stefano Guerrini**

Il Dott. Stefano Guerrini, con studio in Siena P.zza dell'Abbadia n.4, C.F.GRRSFN63M21I726I (tel. 0577 42682 fax 0577 249037), iscritto all'ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili di Siena al n. 215/A, pec: stefano.guerrini@commercialistisiena.it, nella sua qualità di liquidatore delle procedure n.1872/2014, n. 1873/2014, n. 1874/2014 del Tribunale di Siena, premesso che la procedura di Liquidazione del patrimonio è stata aperta con decreto del Tribunale di Siena del 23.05.2016, visto:

- i programmi di Liquidazione del 04.03.2024 (R.G. 1872/2014, R.G. 1873/2014 e R.G. 1874/2014), redatti ai sensi dell'ex art. 14 novies L. 3/2012;
- le relazioni peritali aggiornate e depositate nel fascicolo della procedura il 10.01.2024 a firma dell'esperto stimatore C.T.U. Geom. Francesco Cresti e le relazioni peritali dei beni mobili del 04.08.2022, sempre redatte dall'esperto stimatore C.T.U. Geom. Francesco Cresti;
- in adempimento a quanto previsto nel programma di liquidazione

DISPONE

la vendita senza incanto, in modalità sincronia mista del seguente compendio immobiliare:

LOTTO DUE: Immobile - appartamento in Monticiano frazione Castello di Tocchi censito al:

Catasto dei fabbricati del Comune di Monticiano:

Foglio. 50, p.lla 67 sub. 6 e p.lla 68, graffate, Categoria Catastale A/4, Superficie Catastale Totale: 94 m², Rendita Catastale Euro 199,87

Catasto Terreni del Comune di Monticiano

Fog. 50, p.lla 66

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Monticiano, fraz. Castello di Tocchi al piano seminterrato, terreno, primo e secondo. L'unità abitativa di cui trattasi fa parte del complesso immobiliare di maggior consistenza, principalmente adibito a civili abitazioni, che si sviluppa in più corpi di fabbrica contigui posti sul fronte strada che prospettano nella piazza interna del Castello di Tocchi.

L'appartamento di cui trattasi si affaccia sulla pubblica piazza del Castello di Tocchi. Fa parte della consistenza dell'appartamento in esame anche una piccola porzione esterna censita con la p.lla 66, la quale allo stato attuale, dall'ultima perizia depositata, risulta divisa con una rete che non è posta sul limite di particella e la parte esterna è utilizzata da tempo dalla limitrofa proprietà, la quale dovrà essere frazionata. Nella valutazione dell'esperto stimatore (vedi allegato relazione di stima parte D - CTU Geom. Cresti), non viene attribuito un valore alla parte scoperta in quanto si intende compreso nel valore complessivo dell'intero immobile. L'appartamento si compone di un terrazzo antistante il soggiorno con angolo cottura al piano primo, una camera con bagno al piano secondo, oltre ad un ripostiglio sottostante il sopracitato terrazzo e due locali ad uso ripostiglio al piano seminterrato.

Valutazione attribuita dall'esperto stimatore – complessivi Euro 69.400,00 – con abbattimento forfettario per regolarizzazione edilizia e vendita forzata del 15% - complessivi Euro 58.990,00.

Il valore periziato dell'immobile risulta pari ad € 59.000,00 (cinquantanovemila/00).

L'immobile, dall'ultima perizia depositata nel fascicolo della procedura, si presenta libero da persone ma non da cose, poiché interamente ammobiliato, utilizzato per l'attività ricettiva dell'agriturismo. I beni mobili sono valutati in complessive **Euro 2.400,00** (vedi allegato 6 - Perizie CTU Geom. Cresti). Dall'ultima perizia depositata nel fascicolo della procedura (vedi allegato Perizia di Stima Parte D – CTU Geom. Cresti), lo stato di manutenzione dell'intera unità è generalmente normale e non sono state riscontrate irregolarità edilizie. Dall'ultima perizia depositata nel fascicolo della procedura, la planimetria catastale rappresenta fedelmente l'unità immobiliare.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro € 46.000,00 (quarantaseimila/00) oltre imposte di legge, con possibilità di formulare offerta minima di **€ 35.000,00 (trentacinquemila/00)**, il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti sarà di euro **1.000,00 (mille/00)**.

Per la descrizione, tipologia e stato di conservazione dei beni si rimanda alla relazione di stima redatta dal perito Geom. Cresti, con studio in Siena, Via dei Gazzani n.6. Si evidenzia che tali documenti formano parte integrante del presente avviso ed ai quali si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento.

I soggetti sovraindebitati hanno depositato un ricorso in opposizione, tuttora pendente presso il Tribunale di Siena, affinché siano dichiarate nulle e/o inefficaci le ordinanze di vendita e sia disposta la rinnovazione totale della CTU.

In altro ricorso, hanno invece richiesto la ricusazione del CTU.

La Giudice Designata ad una delle tre procedure di sovraindebitamento ha già emesso il Decreto di rigetto per entrambi i ricorsi presentati dai due soggetti sovraindebitati.

LOTTO TRE: Immobile - Appartamento in Monticiano fraz. Castello di Tocchi censito al:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Monticiano:

Fog. 50, p.lla 52, sub. 5, Categoria Catastale D/10, Sup. cat. 104 m2, Rendita Catastale Euro 2.692,00.

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Monticiano, Fraz. Castello di Tocchi al n.6, al piano seminterrato, terreno e primo. L'unità abitativa di cui trattasi fa parte del complesso immobiliare di maggior consistenza, principalmente adibito a civili abitazioni, che si sviluppa in più corpi di fabbrica contigui posti sul fronte strada che prospettano nella piazza interna del Castello di Tocchi. L'appartamento si compone di un ingresso con disimpegno, due camere con due bagni al piano terreno, un tinello con due locali ad uso soggiorno al piano seminterrato e due camere con due bagni al piano primo. L'appartamento utilizza anche una piccola porzione esterna, la quale non fa parte della consistenza catastale dell'immobile.

Dall'ultima perizia depositata nel fascicolo della procedura, lo stato di manutenzione dell'intera unità è generalmente normale e non sono state riscontrate irregolarità edilizie. L'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie citate nella perizia di stima (vedi allegato Perizia di stima – Parte E-CTU Geom. Cresti) e la planimetria catastale lo rappresenta fedelmente. Per una migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla Relazione di Stima redatta dal CTU Geom. Francesco Cresti, con studio in Siena, Via dei Gazzani n.6, depositata nel fascicolo della Procedura.

Valutazione attribuita dall'esperto stimatore – complessivi Euro 148.800,00 – con abbattimento forfettario per regolarizzazione edilizia e vendita forzata del 15%- complessivi Euro 126.480,00.

Il valore periziato dell'immobile risulta pari ad € 126.500,00 (centoventiseimilacinquecento/00).

Dall'ultima perizia depositata nel fascicolo della procedura, l'immobile risulta non libero da persone e cose, poiché abitato dal figlio dei soggetti sovraindebitati ed il suo nucleo familiare, senza però alcun titolo, ed interamente ammobiliato. Valore periziato dei beni mobili (vedi allegato 7 perizie CTU Geom. Cresti) beni pari a € 4.550,00 (quattromilacinquecentocinquata/00).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro € 98.300,00 (novantottomilatrecento/00) oltre imposte di legge, con possibilità di formulare offerta minima di € 74.000,00 (settantaquattromila/00), il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti sarà di euro **1.000,00 (mille/00)**.

Per la descrizione, tipologia e stato di conservazione dei beni si rimanda alla relazione di stima redatta dal perito Geom. Cresti, con studio in Siena, Via dei Gazzani n.6. Si evidenzia che tali documenti formano parte integrante del presente avviso ed ai quali si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento.

Ogni altra ulteriore informazione potrà essere richiesta direttamente al Liquidatore oppure all'Istituto Vendite Giudiziarie di Siena ed Arezzo.

DISPONE

- per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data **3 aprile 2025 ore 10:00**, presso gli uffici e la sala telematica dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti IVG) ubicati in Monteriggioni (SI) - Via del Pozzo, 1 Loc. San Martino (tel.0577 318111, fax 0577318120, pec ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it),

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) L'offerta di acquisto può essere formulata, eccetto che dai soggetti sovraindebitati, personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da Avvocato previamente munito di procura notarile, il quale parteciperà alla vendita "per persona da nominare" ex art. 579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione.

b) L'offerta di acquisto, corredata da marca da bollo di €16,00, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovrà essere depositata in busta chiusa presso lo studio del Liquidatore in Siena, Piazza dell'Abbadia n.4, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, ad eccezione del sabato o di giorno festivo, previo appuntamento da richiedere e confermare tramite mail all'indirizzo studiosguerrini@gmail.com o all'indirizzo PEC stefano.guerrini@commercialistisiena.it.

c) All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, sull'esterno della busta dovranno essere indicate:

- Le generalità della persona che presenta la busta stessa, che potrebbe essere diversa dall'offerente;
- Il riferimento alla procedura di Liquidazione - R.G. 1872/73/74/2014 Tribunale di Siena;
- Il nome del liquidatore Dott. Stefano Guerrini;
- La data di esame delle offerte;

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sull'esterno della busta.

2) CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta irrevocabile, recante marca da bollo in corso legale, deve essere corredata da copie fotostatiche del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente e deve contenere:

a) l'indicazione del numero della procedura e del lotto unico per cui viene formulata l'offerta;

b) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di

posta elettronica certificata, lo stato civile, il regime patrimoniale del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), specificando che egli dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

-In caso di persona fisica coniugata ed in regime di comunione legale dei beni, è necessaria l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente.

-Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare.

-Se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza dovrà essere allegata visura ordinaria rilasciata dal Registro delle Imprese non oltre una settimana prima del deposito, dalla quale risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

-In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare, presso lo studio del Liquidatore, 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;

-se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana (oltre che in lingua inglese);

c) i dati identificativi dei beni immobili (indirizzo e/o dati catastali, desunti dal presente avviso di vendita) per i quali l'offerta è proposta;

d) l'assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura di sovraindebitamento Tribunale di Siena”** di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, il quale sarà trattenuto e acquisito alla procedura in caso di rifiuto all'acquisto ovvero di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inammissibilità dell'offerta, inferiore al prezzo base sopra indicato; il termine di pagamento del prezzo e delle relative spese, che in ogni caso non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione. Si precisa che l'offerente potrà indicare un termine più breve e tale circostanza sarà valutata dagli organi della procedura ai fini della individuazione della migliore offerta;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa nel suo complesso e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

g) l'eventuale espressa dichiarazione che farà ricorso, per il saldo prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

h) l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di PEC e/o posta elettronica ordinaria, per

ricevere le comunicazioni;

i) l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, se sussistono i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto.

L'istanza, contenente l'offerta, nel caso di offerta congiunta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali gli immobili devono essere intestati con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

3) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN VIA TELEMATICA

L'offerta dovrà essere trasmessa entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita. L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (o ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando "Iscriviti alla vendita", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

Si 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 12:00 del giorno precedente l'esperimento) 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.

4) CONTENUTO DELL'OFFERTA E RELATIVI ALLEGATI

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.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 riferimento della procedura di Liquidazione **R.G. 1872/73/74/2014 Tribunale di Siena**;
- 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 giorni centoventi** 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'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
- l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;
- l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso, con estratto della Delibera dell'Organo competente;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto della Procedura al seguente

IBAN: IT22W086731420000000916979, per l'importo della cauzione pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**, il quale sarà trattenuto e acquisito alla procedura in caso di rifiuto all'acquisto ovvero di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri nei termini e con le modalità previste;

in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace;

-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**;

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.

5) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto Liquidatore, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita il Liquidatore 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 prezzo base d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare del prezzo base d'asta, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Liquidatore 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 e 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, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Liquidatore 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 Liquidatore, 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 del prezzo base d'asta 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 Liquidatore 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 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 vendita.

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Liquidatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

L'offerta vincitrice verrà sottoposta agli organi della procedura per ottenere la sua definitiva accettazione e l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita.

In ogni caso, resta ferma la piena facoltà per gli organi della Liquidazione di valutare se dare luogo o meno alla vendita.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., il Liquidatore si riserva di sospendere la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., il Giudice Designato, su istanza del sovraindebitato, dei creditori o di altri interessati, può sospendere, con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 107, IV comma, L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

6) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, APE se necessaria, IVA e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, oppure, qualora si procedesse alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione degli organi della procedura a norma dei punti che precedono, il Liquidatore ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario. Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (120 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dal Liquidatore, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive indicate come segue:

- *2% oltre iva di legge fino ad euro 70.000,00;*
- *1,5% oltre iva di legge da euro 70.000,01 fino ad euro 300.000,00;*
- *0,7% oltre iva di legge da euro 300.000,01 fino ad euro 1.000.000,00;*
- *0,4% oltre iva di legge da euro 1.000.000,01 ed oltre*

Il pagamento dovrà avvenire mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura da consegnare al Liquidatore entro il termine stabilito.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e delle spese accessorie. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura di Liquidazione a titolo di multa.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Liquidatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario nell'ambito della provincia di Siena; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Liquidatore farà istanza al Giudice Designato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto.

La descrizione e lo stato dell'immobile è attualizzato alla data della perizia.

L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c..

PUBBLICITA' LEGALE

Gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena nelle forme già concordate. L'Istituto Vendite Giudiziarie stesso provvederà, inoltre, alla pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP (Portale Vendite Pubbliche).

Le spese di pubblicità sono a carico della procedura di liquidazione.

VISITA DELL'IMMOBILE

Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet www.giustiziaivg.it (cliccando sul tasto "prenota visita" nella scheda dell'immobile di riferimento), oppure direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica **visite.ivg@gmail.com** (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura). Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, 24 gennaio 2025

Il liquidatore

Dott. Stefano Guerrini

