

**Tribunale di Siena**  
*Sezione Fallimenti*

**AVVISO DI VENDITA ai sensi dell'art. 107 legge fallimentare**  
**PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

FALLIMENTO EDILTORRITA S.r.l. n. 73/2015  
GIUDICE DELEGATO: Dott. Gianmarco Marinai  
CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Sonia Candela  
COMITATO DEI CREDITORI NON COSTITUITO

La sottoscritta **Dott.ssa Sonia Candela** con studio in Castelnuovo Berardenga (SI), Frazione Vagliagli, Strada Comunale di Cignano 8, e-mail [candelasonia1@gmail.com](mailto:candelasonia1@gmail.com) PEC [sonia.candela@commercialistisiena.it](mailto:sonia.candela@commercialistisiena.it), Cell. +39 3921474284 quale Curatore Fallimentare della EDILTORRITA S.r.l., con sede legale in Torrita di Siena (SI), Via Basilicata, 222 (Codice Fiscale e Partita IVA 00216520528)

**AVVISA**

gli interessati, che:

- il giorno 31 luglio 2026 ad ore meglio indicate nel prosieguo, presso lo studio del Curatore Fallimentare in Castelnuovo Berardenga (SI), Frazione Vagliagli, Strada Comunale di Cignano 8, si procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista di un ampio terreno edificabile ubicato a Renaccio, Siena, come meglio descritto nel prosieguo;
- possono presentare offerte entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 30 luglio 2026,

**VISTA**

- la sentenza di fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 27.11.2015;
- l'approvazione del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.;
- la relazione peritale aggiornata agli atti del 30.11.2022 a firma dell'esperto stimatore Arch. Massimo Mazzini, con studio in Siena, Via della Pace n. 15;

**DISPONE**

la vendita in modalità sincrono mista del seguente lotto immobiliare:

**LOTTO UNO A/B:** Diritto di piena ed intera proprietà di terreni edificabili per una superficie fondiaria complessiva di mq. 14.024 oltre ad un fabbricato in fase di costruzione per la realizzazione di un parcheggio pubblico posti in Siena Località Renaccio.

Sotto il profilo urbanistico i terreni sono inseriti all'interno del vigente Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. del 25.11.2021 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 52 del 29.12.2021. Gran parte dei beni erano compresi all'interno del perimetro di un Piano Attuativo oramai decaduto: tale

piano di Lottizzazione relativo all'area "I3A" Industriale e Artigianale è stato approvato dal Comune di Siena con atto consiliare n. 23 del 26.01.2006 pubblicato sul B.U.R.T. n. 10 del 08.03.2006; la relativa Convenzione è stata stipulata il 05.10.2006 ai rogiti Notaio Alfredo Mandarini n. 35897 rep. e n. 15173 racc. Tale convenzione è stata modificata a seguito di atto del Consiglio Comunale n. 232 del 29.09.2009 e Convenzione stipulata il 03.12.2009 n. 40821 rep. E n. 18896 racc. Notaio Mandarini. La Convenzione, ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis L. 98/2013 (legge di conversione del D.L. n. 69/2013 "del Fare") è stata prorogata di tre anni; la richiesta ex art. 30 comma 3 bis, L. 98/2013 è stata protocollata dal Comune di Siena in data 26.06.2017 prot. n. 48211.

Nella fase di approvazione del POC l'Amministrazione Comunale ha recepito le richieste presentate per conto della Curatela Fallimentare, inserendole nel nuovo strumento urbanistico diventato vigente a partire dalla data del 28.01.2022.

Il fabbricato, in categoria F/3 è costituito dal parcheggio pubblico, che dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale per il soddisfacimento degli standards, in fase di costruzione, del quale sono state realizzate solo le opere strutturali.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Siena come segue:

- Foglio 118 particella 226 (qualità seminativo, classe 3, superficie 5 are 80 ca, reddito dominicale € 1,35, reddito agrario € 1,35);
- Foglio 118 particella 234 (qualità seminativo, classe 3, superficie 5 are 60 ca, reddito dominicale € 1,30, reddito agrario e 1,30);
- Foglio 118 particella 249 (qualità seminativo, classe 3, superficie 11 are 55 ca, reddito dominicale e 2,68, reddito agrario e 2,68);
  - Foglio 118 particella 252 (qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie 6 are 85 ca, reddito dominicale € 1,59, reddito agrario € 1,42);
- Foglio 118 particella 255 (qualità seminativo, classe 3, superficie 1 are 15 ca, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,27);
- Foglio 118 particella 256 (qualità seminativo, classe 3, superficie 1 are 48 ca, reddito dominicale € 0,34, reddito agrario € 0,34);
- Foglio 118 particella 258 (qualità seminativo, classe 3, superficie 70 are 82 ca, reddito dominicale € 16,46, reddito agrario € 16,46)
  - Foglio 118 particella 259 (qualità seminativo, classe 3, superficie 42 ca, reddito dominicale € 0,10 reddito agrario € 0,10)
  - Foglio 118 particella 260 (qualità seminativo, classe 3, superficie 1 ha 34 are 35 ca, reddito dominicale e 31,22, reddito agrario e 31,22)
- Foglio 118 particella 261 (qualità seminativo, classe 3, superficie 5 are 53 ca, reddito dominicale € 1,29, reddito agrario € 1,29)
  - Foglio 118 particella 262 (qualità seminativo, classe 3, superficie 4 are 7 ca, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,95)
  - Foglio 118 particella 263 (qualità seminativo, classe 3, superficie 22 ca, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,05)

- Foglio 118 particella 264 (qualità seminativo, classe 3, superficie 58 ca, reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,13)
- Foglio 118 particella 265 (qualità seminativo, classe 3, superficie 24 are 70 ca, reddito dominicale € 5,74, reddito agrario € 5,74)
  - Foglio 118 particella 266 (qualità seminativo, classe 3, superficie 75 ca, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,17)
- Foglio 118, particella 267 (qualità seminativo, classe 3, superficie 1 are 47 ca, reddito dominicale e 0,34, reddito agrario e 0,34)
  - Foglio 118 particella 270 (qualità seminativo, classe 3, superficie 40 ca, reddito dominicale e 0,09, reddito agrario € 0,09)
  - Foglio 118 particella 271 (qualità seminativo, classe 3, superficie 90 ca, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,21)
- Foglio 118 particella 272 (qualità seminativo, classe 3, superficie 17 are 40 ca, reddito dominicale € 4,04, reddito agrario € 4,04)
  - Foglio 118 particella 273 (qualità seminativo, classe 3, superficie 15 ca, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,03)
  - Foglio 118 particella 274 (qualità seminativo, classe 3, superficie 8 ca, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,02)

ed al Catasto Fabbricati del Comune di Siena:

- Foglio 118 particella 257 (Piano S1-T, categoria F/3).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale a firma del suddetto Architetto Massimo Mazzini, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 444.000,00** (euro quattrocentoquarantaquattromila/00). Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 10.000,00 (euro diecimila/00)

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni immobili attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) La vendita deve considerarsi forzata e quindi, come tale, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere risolta o revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, la presenza di oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò anche tenuto conto nella

valutazione dei beni.

- 3) L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile, peraltro la stessa non dà diritto all'acquisto dei beni, in considerazione della facoltà di sospendere la vendita da parte del CURATORE e del Giudice ai sensi degli artt. 107 comma 4° e 108 L.F.
- 4) La presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce accettazione di tutte le condizioni e modalità contenute nel presente avviso di vendita.

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

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA.**

##### **Busta e deposito.**

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, previo appuntamento, presso lo studio del CURATORE in Strada Comunale di Cignano 8, 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) Frazione Vagliagli e nelle mani dello stesso, entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento di vendita. Per la richiesta di appuntamento telefonare al +39 3921474284 oppure inviare una mail a [candelasonia1@gmail.com](mailto:candelasonia1@gmail.com).

All'esterno della busta ed all'atto del ricevimento della medesima verranno indicati esclusivamente i seguenti dati: nome del depositante con annotazione dell'identificazione, data della vendita (senza indicazione dell'orario), data ed ora del deposito dell'offerta.

Il CURATORE 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 procedura 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 o unione civile 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 o in unione civile in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dell'altra persona. Se l'offerente è convivente di fatto, occorre allegare il contratto per individuare le disposizioni patrimoniali;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare.
- se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione,

l'indirizzo della sede legale, l'indirizzo della posta elettronica, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;

- il numero di ruolo generale della procedura per la quale l'offerta è formulata cioè **73/2015**;
- 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 novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria. Ai sensi dell'art. 107 l.f. che richiama l'art. 569 cpc co. 3 III° periodo, quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si applica l'art. 587 cpc, primo comma, secondo periodo. Si comunica che vi è la possibilità di richiedere ed ottenere, previa istruttoria bancaria per la valutazione del merito creditizio, la concessione di mutui per concorrere alla presente vendita ed aggiudicarsi i beni;
- 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 intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile;
- 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;
- **l'espressa accettazione di stipulare l'atto dal notaio scelto dagli organi della procedura, a cui sono stati consegnati i documenti relativi alle concessioni, convenzioni, costruzioni, etc;**

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 a **“Curatela fallimento 73/2015 del Tribunale di Siena”** 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 12:00 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 10:30 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 12:00 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.

#### 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 o di unione civile 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 o in unione civile in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dell'altra persona.

Se l'offerente è convivente di fatto, occorre allegare il contratto per individuare le disposizioni patrimoniali. 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 della procedura per la quale l'offerta è formulata **73/2015**;
- 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 novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria. Ai sensi dell'art. 107 l.f. che richiama l'art. 569 cpc

co. 3 III° periodo, quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario si applica l'art. 587 cpc, primo comma, secondo periodo. Si comunica che vi è la possibilità di richiedere ed ottenere, previa istruttoria bancaria per la valutazione del merito creditizio, la concessione di mutui per concorrere alla presente vendita ed aggiudicarsi i beni;

- 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 intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile;
- 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;
- la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto per quote della percentuale delle quote da intestare a ciascuno di essi;
- **l'espressa accettazione di stipulare l'atto dal notaio scelto dagli organi della procedura, a cui sono stati consegnati i documenti relativi alle concessioni, convenzioni, costruzioni, etc.;**
- 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:
- **IBAN IT 87P086737188000000013888** per l'importo della cauzione con la seguente causale: Versamento cauzione Fall.73/2015 Tribunale di Siena – Numero LOTTO UNO A/B;
- 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 e nel prosieguo il sottoscritto CURATORE 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 CURATORE 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:

solo se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto CURATORE procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci la gara si svolgerà **con aumenti minimi di € 10.000,00** per ciascuno dei sotto elencati lotti e **con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi**.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso lo Studio del Curatore Fallimentare in Castelnuovo Berardenga (SI), Frazione Vagliagli, Strada Comunale di Cignano 8.

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 l'ammontare del rilancio, e durante l'inserimento il tempo continua a correre.

**Il lotto 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 alcune, il sottoscritto CURATORE 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 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 CURATORE, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare

la *electio amici* nei termini e con le modalità previste dall'art. 583 c.p.c.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte: depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;

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

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

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto CURATORE 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 CURATORE 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 CURATORE ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente gli organi della procedura) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

## **OPERAZIONI DI VENDITA**

### **1) OPERAZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

Qualora arrivino offerte, il giorno 31 luglio 2026 presso lo studio del Curatore Fallimentare in Castelnuovo Berardenga (SI), Frazione Vagliagli, Strada Comunale di Cignano 8, si aprirà la gara fra coloro che hanno presentato l'offerta agli orari di seguito stabiliti:

LOTTO UNO A/B ore 12:00.

### **2) OPERAZIONI GENERALI**

**Le buste con le offerte verranno aperte ed esaminate dal CURATORE Dott.ssa Sonia Candela, il giorno 31 luglio 2026 dalle ore 11,00.** Oltre al prezzo base ed eventuali rilanci sono a carico dell'aggiudicatario le imposte (quali IVA e/o Imposte di registro ecc.), spese di trasferimento (rogito notarile) e spese di cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

- 1) Conclusa la procedura competitiva e redatto processo verbale dal quale risultino gli eventuali aggiudicatari, il CURATORE provvederà ad informare il Giudice e il Comitato dei Creditori depositando in Cancelleria la relativa documentazione.
- 2) **Entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione o minor termine indicato dall'offerente** (termine perentorio e non suscettibile di proroga), l'aggiudicatario è tenuto al versamento del

saldo prezzo e degli altri oneri a suo carico inerenti alla vendita, dedotta la cauzione versata al momento della presentazione dell'offerta. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà il diritto alla restituzione della cauzione versata.

- 3) L'aggiudicatario acquisterà il diritto di proprietà del bene immobile alla data del rogito notarile che verrà stipulato entro i successivi 30 giorni dal versamento del saldo prezzo e di tutte le formalità inerenti e conseguenti la vendita per atto notarile, comprese le trascrizioni ed annotazioni, le cancellazioni ipotecarie nei pubblici registri, le imposte e le tasse che saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **È PREVISTO INOLTRE CHE:**

- Il CURATORE dia notizia mediante notificazione ex art. 107, 3° comma L.F. della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sui beni immobili posti in vendita.
- Il CURATORE garantisca altresì la massima informazione e partecipazione degli interessati attraverso l'utilizzo delle seguenti forme di pubblicità: pubblicazione all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicità legale, e campagna pubblicitaria promozionale ordinaria a cura di Fallco Aste.
- Il CURATORE provveda ai sensi dell'art. 107 L.F. comma 5° ad informare il Giudice e il Comitato dei Creditori, se costituito, degli esiti delle procedure, depositando nella Cancelleria fallimentare del Tribunale di Siena la relativa documentazione.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. capo IV della L. 28.02.1985, n.47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Eventuali richieste di visita gratuita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate al curatore fallimentare via e-mail presso la casella di posta elettronica [candelasonia1@gmail.com](mailto:candelasonia1@gmail.com) (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura, il lotto di riferimento) oppure direttamente chiamando al numero +39 392 1474284.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni vigenti.

### **ULTERIORI DISPOSIZIONI PER LA VISTA DEI BENI E PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Gli interessati a visitare gli immobili dovranno prendere contatto con il Curatore Fallimentare Dott.ssa Sonia Candela che 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.

Copia dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati alla medesima, potrà venire rinvenuta sul PVP, nonché sui siti Internet [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it),

[www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

Foro competente:

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Siena.

Per ogni ulteriore informazione contattare il CURATORE al seguente indirizzo:

Dott.ssa Sonia Candela

Strada Comunale di Cignano, 8 53019 Castelnuovo Berardenga (Siena) - ITALIA

Tel: +39 3921474284 e-mail: [candelasonia1@gmail.com](mailto:candelasonia1@gmail.com)

Castelnuovo Berardenga (SI), 14 maggio 2026

**IL CURATORE FALLIMENTARE**

Dott.ssa Sonia Candela