

TRIBUNALE DI SIENA
III AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

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

n. R.G.: 1872/2014

Giudice: **Dott. Gianmarco Marinai**

Liquidatore: **Dott. Stefano Guerrini**

VENDITA TELEMATICA SINCRONA

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 della procedura n. 1872/2014 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:

- il programma di Liquidazione aggiornato il 14.10.2025 (R.G. 1872/2014); redatto ai sensi dell'ex art. 14 novies L. 3/2012;
- le relazioni peritali aggiornate e depositate nel fascicolo della procedura il 22.04.2025 a firma dell'esperto stimatore C.T.U. Arch. Saija Stefano Antonio;
- in adempimento a quanto previsto nel programma di liquidazione

DISPONE

la vendita senza incanto, in modalità telematica sincrona del seguente compendio immobiliare:

LOTTO UNO: terreni posti in Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (Messina), censito al:

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie mq.
10	1297	AGRUMETO	03	488	R.D. Euro 15,12 R.A. Euro 4,54	488

Catasto dei Terreni del comune di Barcellona P.G. (ME):

L'area in cui ricade la particella risulta sottoposta al vincolo paesaggistico delle aree ricadenti nelle Zone A.1.1 del P.R.G.

Il valore periziato dei terreni risulta in complessivi € 3.660,00 (tremilasientosessanta/00).

Il terreno ricade in Zona A.1 del PRG vigente, pertanto è assimilabile ad un'area agricola. Per la

descrizione, tipologia e stato di conservazione dei beni si rimanda alla relazione di stima redatta dal perito Arch. Saija, con studio in Barcellona P.G., Via Immacolata n.52.

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.060,00 (duemilasessanta/00), con la possibilità di formulare offerta minima di **€ 1.545,00 (millecinquecentoquarantacinque/00),** il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti sarà di **€ 100,00 (euro cento/00).**

Il tutto come meglio descritto nelle “relazioni di stima” compresi tutti gli allegati, del perito Arch. Stefano Antonio Saija. Si evidenzia che tali documenti formano parte integrante del presente avviso ed ai quali si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento.

LOTTO DUE: terreni posti in Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (Messina), censito al:

Catasto dei Terreni del comune di Barcellona P.G. (ME):

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie mq.
10	1629	AGRUMETO	02	3613	R.D. Euro 145,50 R.A. Euro 41,05	3613

Il valore periziato dei terreni risulta in complessivi € 27.097,50 (ventisettemilanovantasette/50).

Il terreno ha una superficie catastale di mq. 3613. Parte di questa superficie consistente in mq. 170 circa è area soggetta ad esproprio perché ricadente su nuova strada di previsione del P.R.G., la rimanente area di mq. 3443 ricade Zona A.1 del PRG vigente, pertanto è assimilabile ad un'area agricola.

Per la descrizione, tipologia e stato di conservazione dei beni si rimanda alla relazione di stima redatta dal perito Arch. Saija, con studio in Barcellona P.G., Via Immacolata n.52.

PREZZO BASE D'ASTA: € 15.250,00 (quindicimiladuecentocinquanta/00), con la possibilità di formulare offerta minima di **€ 11.438,00 (undicimilaquattrocentotrentotto/00),** il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti sarà di **€ 1.000,00 (euro mille/00).**

Il tutto come meglio descritto nelle “relazioni di stima” compresi tutti gli allegati, del perito Arch. Stefano Antonio Saija. Si evidenzia che tali documenti formano parte integrante del presente avviso ed ai quali si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento.

LOTTO TRE: terreni posti in Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (Messina), censito al:

Catasto dei Terreni del comune di Barcellona P.G. (ME):

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie mq.
10	1630	AGRUMETO	02	7850	R.D. Euro 316,23 R.A. Euro 89,19	7850

Il valore complessivo periziato dei terreni risulta in complessivi € 267.125,00 (duecentosessantasettemilacentoventicinque/00).

Il terreno ha una superficie catastale di mq. 7850. Parte di questa superficie consistente in mq. 4900 circa è ricadente in Zona C.2.2 e pertanto suscettibile di edificazione per la realizzazione di edilizia agevola; altra superficie consistente in mq. 1150 ricade in Zona FV la quale prevede la realizzazione di aree pubbliche di verde attrezzato. La superficie rimanente, pari a mq. 1800 risulta essere area soggetta ad esproprio per la realizzazione di nuove strade di previsione del P.R.G..

Poiché la quota è di ½ della proprietà, il valore dei terreni vale € 267.125,00: 2 = € 133.562,50

Per la descrizione, tipologia e stato di conservazione dei beni si rimanda alla relazione di stima redatta dal perito Arch. Saija, con studio in Barcellona P.G., Via Immacolata n.52.

PREZZO BASE D'ASTA: € 75.130,00 (settantacinquecentotrenta/00), con la possibilità di formulare offerta minima di **€ 56.348,00 (cinquantaseimilatrecentoquarantotto/00),** il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti sarà di **€ 1.000,00 (euro mille/00).**

Il tutto come meglio descritto nelle “relazioni di stima” compresi tutti gli allegati, del perito Arch. Stefano Antonio Saija. Si evidenzia che tali documenti formano parte integrante del presente avviso ed ai quali si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento.

LOTTO QUATTRO: terreni posti in Comune di Barcellona Pozzo di Gotto (Messina), censito al:

Catasto dei Fabbricati del comune di Barcellona P.G. (ME):

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie mq.
10	1982	Cat.A/4	08	4 vani	Euro 123,95	7850

Il valore periziato dell'immobile e dei terreni risulta in complessivi € 16.200,00 (sedecimiladuecento/00).

Il rudere dai documenti catastali avrebbe una superficie di mq. 90 e risulta circondato su tre lati da una corte di mq. 180.

Per la descrizione, tipologia e stato di conservazione dei beni si rimanda alla relazione di stima redatta dal perito Arch. Saija, con studio in Barcellona P.G., Via Immacolata n.52.

PREZZO BASE D'ASTA: € 9.120,00 (novemilacentoveventi/00), con la possibilità di formulare offerta minima di **€ 6.840,00 (seimilaottocentoquaranta/00),** il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti sarà di **€ 500,00 (euro cinquecento/00).**

Il tutto come meglio descritto nelle “relazioni di stima” compresi tutti gli allegati, del perito Arch. Stefano Antonio Saija. Si evidenzia che tali documenti formano parte integrante del presente avviso ed ai quali si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento.

DISPONE

- per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data **08 Ottobre 2026 ore 11:00**, presso

lo studio del Liquidatore Dott. Stefano Guerrini, P.zza dell'Abbadia 4, Siena
(tel.0577 42682, pec stefano.guerrini@commercialistisiena.it).

Per tutti i lotti il Gestore della vendita telematica è FALLCOASTE;

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1) 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 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 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.

2) 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 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 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 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 del Patrimonio **R.G. 1872/2014 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.

3) 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 in via telematica, 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 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 alla quale potranno partecipare gli offerenti 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 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 accreditate sul conto della procedura da parte degli offerenti 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.

4) 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 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.

Il pagamento dovrà avvenire mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura da consegnare al Liquidatore oppure tramite bonifici bancari da accreditare sul conto della procedura 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; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dei beni immobili e terreni 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 sui beni immobili e terreni 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..

Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali inevasi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' LEGALE

Gli adempimenti pubblicitari saranno eseguiti a cura della procedura di liquidazione che 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 DEI BENI

Considerato che non esistono fabbricati chiusi, le visite ai beni potranno essere effettuate da qualsiasi soggetto interessato, fermo restando che le eventuali richieste di visita dovranno essere preventivamente inoltrate al Liquidatore tramite pec stefano.guerrini@commercialistsiena.it (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura). Lo studio resta a disposizione per qualsiasi dubbio e/o richiesta al seguente indirizzo: P.zza dell'Abbadia 4 – 53100 Siena – Tel. 0577 42682- 0577 281692 - e-mail: studiosguerrini@gmail.com - pec: stefano.guerrini@commercialistsiena.it .

Siena, 09/07/2026

Il Liquidatore
Dott. Stefano Guerrini