

TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Fallimento: **Impresa Individuale Edilizia di Ciolfi Giancarlo**

n° R.G. Fall.: **40008/2013**

Giudice Delegato: **Dott. Giancarlo Marinai**

Curatore Fallimentare: **Dott.ssa Valentina Rovini**

Il sottoscritto Curatore Fallimentare **Dott.ssa Valentina Rovini**, con studio in Poggibonsi, Viale Marconi n. 20 (Cod. Fisc. RVNVNT78A66G752H tel. 0577 933988-936855, p.e.c. valentina.rovini@commercialistisiena.it mail: rovinci@studiorovini.com) quale Curatore del Fallimento Impresa Individuale Edilizia di Ciolfi Giancarlo con sede in Torrita di Siena, Via Basilicata n. 43, (Partita IVA 00847000528 Cod. Fisc. CLFGCR59C21L303H)

VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Montepulciano in data 04.07.2013;
- il programma di liquidazione e successive integrazioni;
- la perizia di stima redatta in data 15.05.2024 dall'esperto P.E. Michele Catoni;

DISPONE

la **vendita in modalità sincrona mista** dei seguenti lotti immobiliari:

LOTTO UNO: Diritto di piena ed intera proprietà di compendio posto in Comune di Torrita di Siena, Via Basilicata n. 43 oltre ad appezzamento di terreno posto anch'esso in Comune di Torrita di Siena.

Il compendio immobiliare è composto essenzialmente dalla metà di un fabbricato la cui costruzione originaria risale al 1974. Tale struttura si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo. Al piano terreno si trovano dei locali adibiti ad autorimessa (sub 2), una taverna con camino a legna, uno studio, un bagno ed una cantina. Al piano primo si trova una abitazione (sub. 3) composta da una zona ingresso, un disimpegno, angolo cottura con ripostiglio, sala pranzo, tinello/soggiorno, due camere da letto ed un bagno, oltre a due balconi.

Il compendio si completa con due corpi fabbrica limitrofi composti da una tettoia (sub. 9 ed un garage la cui costruzione risale al 1981 (sub. 8).

Il fabbricato principale è costruito con blocchi portanti di tufo ("tufoni") ed interposti solai compreso quello di copertura in latero cemento. La rifinitura esterna è al grezzo, senza intonaco, la copertura è a 4 falde sfalsate ed ortogonali e scempiato di tegole. Le rifiniture sono "povere" con infissi in legno e vetro semplice ed avvolgibili esterni in pvc, al piano terra gli infissi sono in parte in metallo. Internamente l'appartamento ha i pavimenti in ceramica e le porte interne in legno

tamburato. Le condizioni di manutenzione sono scarse così come la qualità costruttiva. E' presente una vecchia caldaia a metano (senza documenti) l'impianto di riscaldamento/raffreddamento è parzialmente affidato ad una pompa di calore con split nelle stanze. Apparentemente gli ambienti si presentano privi di rilevanti lesioni strutturali.

La tettoia sub. 9 è composta da una struttura "posticcia" formata da pilastri in c.a. fissi al suolo ed interposti travi in legno, a tratti è parzialmente chiusa con pannelli di onduline in metallo.

L'autorimessa sub. 8 ha una struttura portante realizzata con blocchi autoportanti di cemento, la copertura in latero cemento è a capanna composta da due falde con tegole in laterizio sovrastanti. Gli infissi sono in metallo e le condizioni di manutenzione sono scarse così come la qualità costruttiva. In adiacenza alla struttura principale sono presenti due manufatti posticci di esigua altezza (ripostigli esterni).

Attorno ai fabbricati è presente un resede di circa 1550 mq. che potrebbe sembrare di pertinenza perchè di fatto ben delimitato da ringhiere, muretti, siepi ed ingressi carrabili (dalla prospiciente Via Basilicata) dalla proprietà adiacente ma che ufficialmente risulta per intero censito come Bene Comune Non Censibile al sub. 10 (come si evince dall'ultimo e recentissimo elaborato planimetrico agli atti, protocollo n. SI0005137 del 03/02/2022).

Il lotto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torrita di Siena al **Foglio 10 particella 347 subalterno 2** (Cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 52, superficie catastale totale mq. 64, rendita € 230,96), **subalterno 3** (Cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 134, superficie escluse le aree scoperte mq. 129, rendita € 668,81), **subalterno 8** (Cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 47, superficie catastale totale mq. 44, rendita € 208,75), **subalterno 9** (Cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 25, superficie catastale totale mq. 25, rendita € 80,05) e quanto bene comune pro quota al **Foglio 10 particella 347 subalterno 10** (resede, bene comune non censibile ai subalterni 2-3-5-7-8-9-11-12) e al Catasto Terreni del Comune di Torrita di Siena al **Foglio 10 particella 513** (Seminativo, classe 2, consistenza mq. 1520, reddito dominicale € 7,85, reddito agrario € 5,50).

Da un punto di vista urbanistico il compendio risulta conforme, mentre dal punto di vista catastale il subalterno 8 risulta conforme, mentre i subalterni 2, 3 e 9 risultano catastalmente non conformi e le relative planimetrie dovranno essere aggiornate. Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di abitabilità/agibilità per entrambi gli edifici di nuova costruzione (blocco principale e fabbricato prospiciente per autorimessa).

Il terreno al Foglio 10 particella 513 ha le seguenti caratteristiche:

- Inquadramento urbanistico: Zona Omogenea E – Parti del Territorio destinate agli usi agricoli
- ambiti della maglia fitta;

- aree potenzialmente sensibili dal punto di vista archeologico;
- alla pericolosità idraulica molto elevata (I.4);
- alla pericolosità geomorfologica media G.2;
- Adozione Piano Operativo del Comune di Torrita di Siena ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. 65/2014 e S.M.I. - art. 56 – La gestione del verde di ambientazione paesaggistica.

Si precisa che sul terreno di cui alla part. 513 è presente una consistente quantità di materiale edile di varia natura in stato di abbandono oltre alla presenza di numerosi rifiuti (apparentemente anche speciali), di container e di una tettoia abusiva formata in pali di ferro con sovrastante copertura in lamiera di cui si ordina la demolizione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del P.E. Michele Catoni, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 82.740,00 (euro ottantaduemilasettecentoquaranta/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO DUE: Diritto di piena ed intera proprietà di n. 3 appezzamenti di terreno e di ½ per un appezzamento di terreno tutti posti in Comune di Torrita di Siena.

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Torrita di Siena al **Foglio 55 particella 76** (Bosco ceduo, classe 1, consistenza mq. 50.140, reddito dominicale € 49,20, reddito agrario € 15,54) per la quota di ½ di proprietà e per la quota di 1/1 di proprietà al **Foglio 30 particella 951** (Seminativo, classe 3, consistenza mq. 6.665, reddito dominicale € 18,93, reddito agrario € 18,93), **Foglio 21 particella 1229** (Seminativo, classe 2, consistenza mq. 3.310, reddito dominicale € 17,09, reddito agrario € 11,97) e **Foglio 21 particella 1231** (Seminativo, classe 2, consistenza mq. 409, reddito dominicale € 2,11, reddito agrario € 1,48).

Il terreno al Foglio 55 particella 76 ha le seguenti caratteristiche:

- Inquadramento Urbanistico: Zona Omogenea E – Parti del Territorio destinate agli usi agricoli.
- ricade in aree tutelate per legge (D.Lgs 42/2004 Art. 142) Lett. g) Territori coperti da Foreste e Boschi e Lett. c) Fiumi, Torrenti, Corsi d'acqua;
- vincolo idrogeologico – Regio Decreto 3267/1923;
- ricade in tutto o in parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (20m);
- in parte alla pericolosità idraulica elevata (I.3) ed in parte alla pericolosità idraulica media (I.2);
- in parte alla pericolosità geomorfologica elevata G.3 ed in parte alla pericolosità geomorfologica media G.2;

Il terreno al Foglio 30 particella 951 ha le seguenti caratteristiche:

- Inquadramento urbanistico: Adozione Piano Operativo del Comune di Torrita di Siena ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. 65/2014 e S.M.I - Art. 39 Componente insediativa CI4 – Espansioni

residenziali recenti nei centri urbani, punto 3, servizi pubblici svincolati da altri interventi – S 11
“Rammagliamento Via Arezzo – Via Livorno”

- in parte alla pericolosità idraulica bassa (I.1) ed in parte alla pericolosità idraulica media (I.2);
- alla pericolosità geomorfologica media G.2;

I terreni al Foglio 55 particelle 1129 e 1231 hanno le seguenti caratteristiche:

- Inquadramento urbanistico: Zona Omogenea E – Parti del Territorio destinate agli usi agricoli
- ambiti della maglia fitta;
- ricadono in parte in aree potenzialmente sensibili dal punto di vista archeologico;
- ricadono in parte in fascia di rispetto delle vie sovrallocali (30m);
- alla pericolosità idraulica elevata (I.3);
- alla pericolosità geomorfologica media G.2;

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del P.E. Michele Catoni, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 19.000,00 (euro diciannovemila/00)

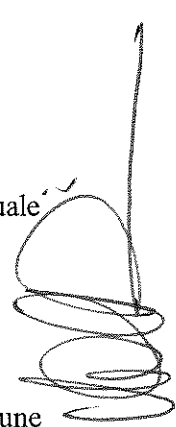
RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO TRE: Diritto di piena ed intera proprietà di appartamento con posto auto posto in Comune di Torrita di Siena, Via XXV Aprile n. 30.

Il compendio immobiliare è composto essenzialmente da un appartamento di una superficie calpestabile di circa 79 mq. (sub 22) posto su di un fabbricato recentemente ristrutturato e parzialmente ampliato in data 2008 e fine lavori del 2012, oltre ad un posto auto scoperto (sub 21) ed una piccola area urbana (sub 31) posta di fianco al posto auto di circa 7 mq.

L'abitazione si sviluppa al piano primo, composta da una zona ingresso dedicata a pranzo/cucina/soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e l'appartamento si completa con un balcone che non è altro che il prolungamento delle scale esterne di accesso.

Il fabbricato originario è composto da muratura portante mentre quello in ampliamento ha le strutture portanti in cemento armato intelaiate con travi, pilastri e fondazioni a travi rovesce. I solai degli interpiani sono in latero cemento come quelli delle coperture. Le rifiniture sono di qualità standard con infissi in legno e vetro-camera e persiane all'esterno. Internamente l'appartamento ha i pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e le porte interne in legno tamburato, mancano i sanitari. Le condizioni di manutenzione sono buone come la qualità costruttiva (l'appartamento non è ancora stato abitato). È presente la caldaia termo singolo (esterna) e l'impianto di riscaldamento è parzialmente affidato a dei termosifoni in alluminio. Le condizioni strutturali sono apparentemente buone. L'appartamento è di fatto “finito” (mancano solo i sanitari nei bagni) ma ancora non è stato accampionato con la sua destinazione definitiva e non è ancora stato formalmente dichiarato



Abitabile/Agibile nonostante dalle pratiche esaminate, risultino presenti tutte le certificazioni utili per la formale presentazione della domanda di Abitabilità. Inoltre come si evince dall'elaborato planimetrico agli atti, i subalterni 21 e 22, possiedono il bene comune non censibile di cui al subalterno 13, che trattasi di un resede, di fatto un marciapiede prospiciente Via XXV Aprile.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torrita di Siena al **Foglio 21 particella 220, subalterno 21**, (Cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 28, superficie catastale totale mq. 28, rendita €. 89,66), **particella 220, subalterno 22**, (Cat. F/4, senza consistenza e senza rendita); **particella 220, subalterno 31** (Cat. F/1, senza consistenza e senza rendita) e quanto bene comune pro quota al **Foglio 21 particella 220 subalterno 13** (resede, bene comune non censibile comune ai subalterni 20-21-22-24-32-33-34-36-37-38).

Da un punto di vista urbanistico il compendio risulta conforme, mentre dal punto di vista catastale il subalterno 21 risulta conforme, mentre i subalterni 31 e 22 risultano catastalmente non conformi e le relative planimetrie dovranno essere aggiornate. L'unità immobiliare e non è ancora stata formalmente dichiarata Abitabile/Agibile nonostante dalle pratiche esaminate, risultino presenti tutte le certificazioni utili per la formale presentazione della domanda di Abitabilità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del P.E. Michele Catoni, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 82.680,00 (euro ottantaduemilaseicentoottanta/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: **€ 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO QUATTRO: Diritto di piena ed intera proprietà di appartamento con garage posto in Comune di Torrita di Siena, Via Valle d'Aosta n. 3.

Il compendio immobiliare è composto essenzialmente da un appartamento (sub. 24, 16 e 43) di una superficie catastale di circa 48 mq. posto su di un fabbricato costruito nel 1994 oltre ad un garage (sub. 36) posto al piano seminterrato.

L'abitazione si sviluppa al piano primo, composta da una zona ingresso dedicata a pranzo/soggiorno, un cucinotto comunicante, un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto, un bagno e l'unità si completa con un balcone accessibile dalla stanza soggiorno/pranzo.

Il fabbricato composto da strutture portanti in cemento armato. I solai degli interpiani sono in latero cemento come quelli delle coperture. Le rifiniture sono di bassa qualità con infissi in legno e vetro semplice e avvolgibili in pvc. Internamente l'appartamento ha i pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e le porte interne in legno tamburato. Le condizioni di manutenzione sono scarse come la qualità costruttiva. La caldaia è vecchia e non funzionante e l'impianto di riscaldamento sarebbe affidato a dei termosifoni in alluminio. Le condizioni strutturali sono apparentemente normali. Sono presenti rilevanti macchie di umidità e muffa sparse un po' nelle stanze.

Da come si evince dall'elaborato planimetrico agli atti, le unità in oggetto possiedono il bene comune non censibile di cui ai subalterni 7 e 8 che trattasi di corte comune, di fatto però non indicato sull'elaborato planimetrico ed elenco subalterni, oltre a non evincere in planimetria quali sono gli altri subalterni graffati a quello dell'appartamento.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torrita di Siena al **Foglio 21 particella 30 subalterni graffati 24, 16 e 43** (Cat. A/3, classe U, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 64, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 60, rendita € 340,86), **subalterno 36** (Cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 18, rendita € 52,78) e quanto bene comune pro quota al **Foglio 21 particella 30 subalterno 7** (corte comune, bene comune non censibile) e **subalterno 8** (corte comune, bene comune non censibile).

Da un punto di vista urbanistico il compendio risulta conforme, mentre dal punto di vista catastale il subalterno 36 risulta conforme, mentre i subalterni graffati 24, 16 e 43 risultano catastalmente non conformi e le relative planimetrie dovranno essere aggiornate.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale del P.E. Michele Catoni, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 45.940,00 (euro quarantacinquemilanovecentoquaranta/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00)

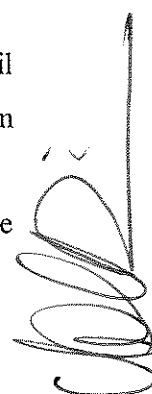
FISSA

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **11 dicembre 2026 ore 11:00** presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti, IVG) ubicati in Monteriggioni (SI), Frazione San Martino, Via del Pozzo, 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it).

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

- 1) Le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Poggibonsi, Via Marconi n. 20, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte**, previo appuntamento da richiedere e confermare in ogni caso tramite mail all'indirizzo rovini@studiorovini.com;
- 2) Chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura notarile speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Curatore Fallimentare non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione;



3) All'esterno della busta dovranno essere indicate soltanto:

- a - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;
- b - il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 8/2013 R.G. FALL.);
- c - il nome del Curatore Fallimentare (Dott.ssa Valentina Rovini);
- d - la data di esame delle offerte;

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta;

4) All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta, la quale dovrà contenere:

- a - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;
- b - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed 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 dai genitori in quanto esercenti la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato;

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

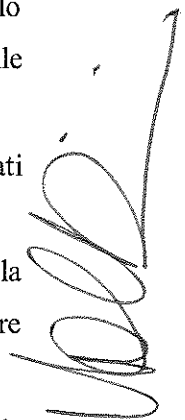
Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana;

c - i dati identificativi del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta (indirizzo e dati catastali desunti dal presente avviso);

d - l'indicazione del prezzo offerto;

e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni centoventi**, decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni centoventi, decorrenti come sopra;

f - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione peritale e di conoscere lo stato dell'immobile;



- g** - copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- h** - copia del codice fiscale dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- i** - assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: **"Tribunale di Siena n. 8/2013 R.G. FALL."**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;
- l** - l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;
- m** - l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- n** - 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;
- Si precisa che, in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti, la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare e gli stessi dovranno essere tutti presenti il giorno della vendita: qualora questo non fosse possibile dovrà essere presentata procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che partecipa alla vendita ed effettua i rilanci.

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

Formazione e trasmissione dell'offerta.

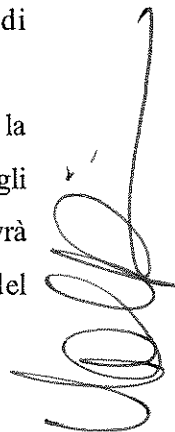
L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), ovvero da avvocato previamente munito di procura notarile speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c., tramite modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il lotto di interesse, cliccando sul comando *"Iscriviti alla vendita"*, e versando dopo la compilazione dell'offerta 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 <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 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 riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 8/2013 R.G. FALL.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base d'asta 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;
- 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;

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

- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti 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

IBAN IT23V0103071940000003652025

per l'importo della cauzione pari ad **almeno il 10% del prezzo offerto**;

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.

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.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato in relazione alle modalità di compilazione dell'offerta telematica, si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, da osservarsi in modo rigoroso.

Si precisa che la compilazione dell'offerta telematica deve avvenire esclusivamente mediante l'utilizzo della piattaforma ministeriale sopra indicata, alla quale né la Curatela né il Gestore della vendita possono accedere, né possono fornire assistenza diretta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa 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:

- 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 al prezzo base d'asta, la medesima non 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 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 tale dato 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 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 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 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 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 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 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.

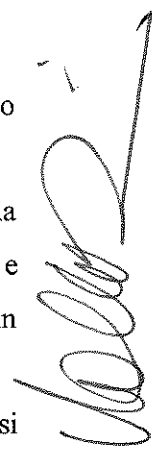
Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della vendita.

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Curatore 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 fallimentari di valutare se dare luogo o meno alla vendita.

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., il Curatore Fallimentare 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 Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, 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.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA, APE se necessario 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 Curatore Fallimentare 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 Curatore, 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

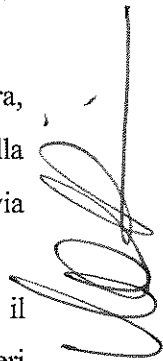
Il pagamento dovrà avvenire entro il termine stabilito mediante uno o più assegni circolari non trasferibili da consegnare al Curatore Fallimentare oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura, secondo le modalità che il Curatore stesso andrà ad indicare.

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, delle spese accessorie e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura fallimentare a titolo di multa.

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione



del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario in ogni caso con preferenza all'interno del circondario del Tribunale di Siena; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Curatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

Condizioni di carattere generale

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

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati; pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale e/o nazionale.

Lo stesso IVG provvederà alla pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP.

VISITA DELL'IMMOBILE

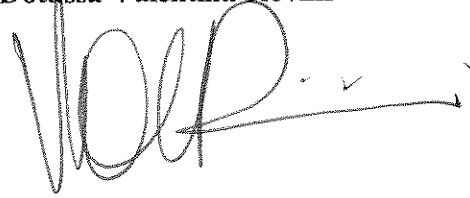
Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet www.giustiziaivg.it (cliccando sul tasto "prenota visita")

nella scheda dell'immobile di riferimento) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata. Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, li

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott.ssa Valentina Rovini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Rovini', with a long horizontal stroke extending to the right.