TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA
Sezione fallimentare
AVVISO DI VENDITA
****

Il sottoscritto Dott. Claudio Vanni, con studio in Siena (SI), via Vittorio Zani n. 25, codice fiscale VNNCLD58R13I726B (tel. 0577 47713, fax 0577 47713), pec *claudio.vanni@commercialistisiena.it*, mail *vanni@studiovannibarbi.it*, nominato Curatore del fallimento n. 82/2017 del Tribunale di Siena,

avvisa

che il giorno martedì **20 novembre 2020**, ad ore **16.00**, presso il proprio studio sito in Siena, via Vittorio Zani n. 25, procederà alla

vendita senza incanto, con modalità sincrona mista

delle seguenti porzioni immobiliari, come meglio descritte nella relazione di stima redatta in data in data 25 maggio 2018 dall'esperto Dott. Andrea Petreni che, per estratto, viene allegata al presente avviso e ne forma parte integrante:

Lotto Unico:

Catasto Comune di Monteriggioni

- piena e intera proprietà sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 1011, Categoria D/1, Rendita euro 202,00;
- piena e intera proprietà sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno, 37, Categoria C/2, Rendita euro 297,48;
- piena e intera proprietà sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 1098, Subalterno 2, area urbana, Rendita euro 0,00;
- piena e intera proprietà sulla porzione contraddistinta al catasto terreni del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 70, seminativo arboreo, Reddito dominicale euro 0,95, Reddito agrario 0,84;
- 2/3 di proprietà indivisa sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno 43, Categoria C/2, Rendita euro 13,63;
- 2/3 di proprietà indivisa sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno 57, Categoria A/10, Rendita euro 227,24;
- 1/2 proprietà indivisa sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno 53, area urbana, Rendita euro 0,00;
- 1/2 proprietà indivisa sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno 62, area urbana, Rendita euro 0,00;
- 1/2 proprietà indivisa sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno 80, area urbana, Rendita euro 0,00;
- 1/2 proprietà indivisa sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno 82, area urbana, Rendita euro 0,00;
- 1/2 proprietà indivisa sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno 84, area urbana, Rendita euro 0,00;
- 929/1000 proprietà indivisa sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno 61, area urbana, Rendita euro 0,00;
- 929/1000 proprietà indivisa sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno 65, area urbana, Rendita euro

0,00;

- 929/1000 proprietà indivisa sulla porzione contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Monteriggioni al Foglio di mappa 90 Particella 46, Subalterno 66, area urbana, Rendita euro 0,00;

Il compendio sopra descritto viene posto in vendita al valore base d'asta di **euro 4.000,00**, corrispondente al valore di stima. In caso di gara competitiva tra gli offerenti, sono stabiliti rilanci minimi nella misura di **euro 1.000,00**.

Il trasferimento è soggetto ad Iva e alle imposte d'atto dovute per legge.

Il trasferimento dei beni avverrà con atto di compravendita a rogito di un Notaio scelto dalla Curatela, il cui onorario – escluse le imposte di legge sul trasferimento e salvo modifiche dovute a rilanci del prezzo offerto oltre il valore base d'asta – sarà pari ad euro 1.000,00 oltre imposte e accessori di legge.

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 c.c.), è ammesso a formulare offerte di acquisto.

L'offerta può essere formulata dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura speciale o, ancora, da avvocato per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c.

Il sottoscritto Curatore determina le seguenti:

Modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del Curatore sito in Siena, via Vittorio Zani n. 25, nel giorno di **mercoledì 18 novembre 2020 dalle ore 9.00 alle ore 13.00**.

Per una maggiore flessibilità, gli interessati potranno, previo accordo con il Curatore (Tel: 0577/47713 - Email: vanni@studiovannibarbi.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire **entro le ore 13.00 del giorno 18 novembre 2020**.

All'esterno della busta dovrà essere indicato, a cura dell'offerente, esclusivamente la dicitura "Tribunale di Siena - Fallimento n. 82/2017 – asta del 20 novembre 2020". All'atto della ricezione dell'offerta, sull'esterno della busta verranno indicate – a cura del ricevente – data e ora del deposito.

Contenuto dell'offerta e relativi allegati.

L'offerta dovrà essere sottoscritta personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante dell'offerente e andrà redatta su istanza cartacea munita di marca da bollo da 16,00 euro e dovrà indicare:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), indirizzi di posta elettronica ordinaria e recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata;
- il numero di ruolo generale dei fallimenti (R.F.) della procedura per la quale l'offerta è formulata, ossia R.F. n. 82/2017;
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari facenti parte del lotto;
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che in ogni caso non deve essere superiore a sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di

finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile;
- l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti e di assumersi in proprio i relativi adempimenti anche al fine della stipula dell'atto di trasferimento. Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica e il certificato destinazione urbanistica, qualora mancanti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo;
- la sottoscrizione da parte di tutti i soggetti offerenti interessati all'acquisto, in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti per quote di proprietà dei beni costituenti il lotto in vendita.

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:
- copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente (o del legale rappresentante dell'offerente);
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente (o del legale rappresentante dell'offerente);
- visura ordinaria rilasciata dalla CCIAA di competenza non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- uno o più assegni circolari non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestati alla procedura 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 13.00 del giorno 18 novembre 2020.

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, 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 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 13.00 del giorno 18 novembre 2020) 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 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), indirizzi di posta elettronica ordinaria e recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli

esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata;

- il numero di ruolo generale dei fallimenti (R.F.) della procedura per la quale l'offerta è formulata, ossia R.F. n. 82/2017;
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari facenti parte del lotto;
- l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base d'asta 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;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile;
- l'espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti e di assumersi in proprio i relativi adempimenti anche al fine della stipula dell'atto di trasferimento. Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica e il certificato destinazione urbanistica, qualora mancanti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo;
- 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 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;
- 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;
- 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;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto della procedura intrattenuto presso Banca Centro toscana umbria con il seguente IBAN: IT91H0707514201000000032297 per l'importo della cauzione pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Il giorno 20 novembre 2020, ad ore 16.00, presso il proprio studio, sito in Siena, via Vittorio Zani n. 25, il sottoscritto Curatore procederà, prima di ogni altro adempimento si collegherà al sito 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 nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.
Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Curatore procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara sincrona mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.
Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi prima di formulare da remoto l'eventuale rilancio, in quanto il sistema richiede loro di inserire sia l'ammontare del rilancio, sia il PIN che gli sarà stato fornito e, inoltre, durante l'inserimento di tali dati, il tempo continua a correre.
Il bene 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 colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
3. a parità di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

L'aggiudicazione provvisoria verrà constata mediante verbale delle operazioni di vendita redatto dal Curatore.
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 le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare del valore 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;
- sprovviste di sottoscrizione.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Curatore.

Saldo del prezzo e degli oneri

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto Curatore nel termine di quindici giorni dall'esperimento di vendita) andrà effettuato mediante versamento della relativa somma sul conto corrente della procedura quanto alla componente prezzo e con le ulteriori modalità che verranno communicate a cura del Curatore all'aggiudicatario quanto alla ulteriore componente relativa agli oneri.
Il versamento del saldo prezzo e degli oneri dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Si precisa che il termine per il saldo del prezzo e degli oneri dovrà ritenersi sospeso nel periodo compreso fra il primo ed il 31 agosto di ogni anno (cosiddetta sospensione feriale).
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo assistito da garanzia ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita e in tal caso, contestualmente al saldo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del Curatore copia del contratto di mutuo, per indicarne gli estremi nell'atto di trasferimento.
In caso di versamento intempestivo del prezzo o degli oneri, l'aggiudicazione verrà revocata e quanto versato a titolo di cauzione verrà definitivamente acquisito alla procedura a titolo di multa e

verrà indetto nuovo esperimento di vendita allo stesso valore d'asta.
Inoltre, ai sensi di quanto previsto dall'art. 587, co. 2 c.p.c., qualora il prezzo che si ricavasse dal nuovo esperimento di vendita, sommato alla cauzione già confiscata, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Condizioni generali di vendita ed avvertenze finali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.
La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.
La descrizione del bene è riferita al tempo della redazione della perizia di stima.
La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dall'estrarre, ove ritenuto opportuno, visure.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima.
L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura. Successivamente alla stipula dell'atto di compravendita il Giudice Delegato del Tribunale di Siena ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relativi ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art. 108 l.f..
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, il quale dovrà comunicare al sottoscritto Curatore di essere titolare dei requisiti per l'applicazione di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il saldo del prezzo e degli oneri, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità.

Pubblicità della vendita e visita degli immobili

Copia del provvedimento del Giudice Delegato di autorizzazione al presente esperimento di vendita, quale atto conforme al Programma di Liquidazione approvato, del presente avviso di vendita e della relazione di stima, potrà venire rinvenuta sul PVP al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/, nonché sui siti Internet www.fallcoaste.it e www.studiovannibarbi.it.
Gli interessati, al fine di acquisire dettagliate informazioni sui beni oggetto della presente vendita giudiziaria, dovranno consultare integralmente il presente avviso di vendita, il modello di presentazione delle offerte, nonché la perizia di stima sul sito internet www.studiovannibarbi.it.
Potranno inoltre rivolgersi allo studio del Curatore ai seguenti recapiti:
Mail: vanni@studiovannibarbi.it
Telefono: 0577 47713
Siena,

Il Curatore

Dott. Claudio Vanni