

## TRIBUNALE DI SIENA

### Avviso di vendita

Fallimento: **“EUROEDIL S.n.c. di Bosco Salvatore e Lo Iacono Benedetto” e dei soci illimitatamente responsabili Bosco Salvatore e Lo Iacono Benedetto**

n° R.G. Fall.: **26/2012**

Giudice Delegato: **Dott. Gianmarco Marinai**

Curatore Fallimentare: **Dott. Marco Salomone**

\*\*\*

Il sottoscritto Curatore Fallimentare **Dott. Marco Salmone**, con studio in Siena, Strada Massetana Romana n.54 (telefono 0577 271604 mail [info@salomonemarco.it](mailto:info@salomonemarco.it) pec [marco.salomone@commercialistisiena.it](mailto:marco.salomone@commercialistisiena.it)) quale Curatore del Fallimento **EUROEDIL S.n.c. di Bosco Salvatore e Lo Iacono Benedetto” e dei soci illimitatamente responsabili Bosco Salvatore e Lo Iacono Benedetto** con sede in Buonconvento (SI), Via Cassia n. 13, (Partita IVA 01069900528)

### VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 22.10.2012;
- il programma di liquidazione del 20 agosto 2025 approvato il 22 agosto 2025;
- le perizie di stima redatte e in atti:
  - a) perizia di stima dei beni immobili siti in Partinico redatta dal Geometra Alesi Gaspare depositata presso il Tribunale di Siena Cancelleria fallimentare in data 08 novembre 2013 in atti e sua integrazione del 16 dicembre 2014 in atti integrata da :
  - b) perizia redatta dal Geometra Cannavò Domenico di Partinico depositata in data 21 Dicembre 2022 relativa alla commerciabilità dei beni immobili posti in Partinico in Via Latina 19 per la loro irregolarità edilizia in atti;
  - c) perizia di stima del Geometra Ferruzzi Massimo sui beni nella provincia di Siena del 14 novembre 2013 in atti e sua integrazione del 28 ottobre 2022 in atti.
  - d) Perizia integrativa del Geometra Ferruzzi Massimo sui beni in Buonconvento, Strada Provinciale Pieve a Salti dl 19 novembre 2025 in atti;

### DISPONE

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

**LOTTO UNO:** Diritto di piena ed intera proprietà per la quota del 50% dei seguenti beni immobili:

**A)** annesso agricolo che insiste su appezzamento di terreno pertinenziale di circa mq. 610,00 posti in Comune di Buonconvento, Loc. Bagnacavallo, Strada Provinciale di Pieve a Salti.

Il terreno risulta ad uso ortivo mentre l'annesso agricolo presenta le seguenti caratteristiche generali:

- *strutture portanti*: in blocchi portanti di tipo alveolare;
- *solai orizzontali*: in legno e tavole di cotto;
- *copertura*: di tipo a capanna con manto in tegole e coppi;
- *tamponamenti esterni*: in blocchi portanti di tipo alveolare, intonacati e tinteggiati;
- *intonaci interni*: di tipo civile;
- *pavimenti*: in parte in mattonelle in gres ceramico, in parte in mezzane di cotto;
- *rivestimenti*: in mattonelle di gres ceramico;
- *infissi interni*: in legno laccato;
- *infissi esterni*: in legno di tipo “Pino di Svezia” con vetri camera;
- *impianto elettrico*: di tipo sotto traccia;
- *impianto di riscaldamento*: assente;
- *impianto idrico*: con adduzione da pozzo privato;
- *impianto di scarico e fognario*: di tipo a dispersione
- *condizioni statiche generali*: apparentemente buone

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Buonconvento al Foglio 54 particella 946 (superficie mq. 1758) mentre il magazzino risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buonconvento al Foglio 54 particella 944 (Cat. C/2, classe 7, consistenza 21 mq, rendita € 59,65).

Dal punto di vista urbanistico, rispetto all’ultimo titolo autorizzativo presente risultano difformità in merito alle quali il Comune di Buonconvento, interpellato dal perito, non ha chiarito la sanabilità.

**B)** immobile ad uso autorimessa posto in Comune di Buonconvento, Via Strada Cassia

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato industriale, corrispondente a parte del piano terreno dell’edificio principale.

L’unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche generali:

- *strutture portanti*: in cemento armato;
- *solai orizzontali*: in elementi prefabbricati di cemento armato vibro-compresso;
- *copertura*: di tipo piano, costituito da travi in c.a. vibro-compresso, interposti alle quali vi sono elementi in fibro-cemento costituenti sia il manto di copertura, sia il controsoffitto interno;
- *tamponamenti esterni*: in pannelli di c.a. vibro-compresso con finitura esterna in “ghiaietto di fiume” in colore grigio bardiglio;
- *intonaci interni*: non presenti;
- *pavimenti*: di tipo industriale, in calcestruzzo rifinito al quarzo grigio;
- *rivestimenti*: non presenti;
- *infissi interni*: non presenti;

- *infissi esterni*: in profilati metallici di alluminio anodizzato e pennellature tipo “sandwich” in p.v.c.;
- *impianto elettrico*: di tipo industriale in canalette esterne;
- *impianto di riscaldamento*: non presente;
- *impianto idrico*: non presente;
- *impianto di scarico e fognario*: solo predisposti;
- *condizioni statiche generali*: apparentemente buone

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buonconvento (SI) al Foglio 64 particella 186 subalterno 11 (Cat. C/6, classe 3, consistenza 60 mq, rendita € 111,55) oltre quali beni comuni al Foglio 64 particella 186 subalterno 1 (resede, bene comune non censibile comune a tutti i subalterni) e subalterno 2 (ingresso e portico, bene comune non censibile comune a tutti i subalterni).

C) immobile ad uso artigianale posto in Comune di Buonconvento, Via Strada Cassia

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato industriale, corrispondente a parte del piano terreno dell'edificio principale.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche generali:

- *strutture portanti*: in cemento armato;
- *solai orizzontali*: in elementi prefabbricati di cemento armato vibro-compresso;
- *copertura*: di tipo piano, costituito da travi in c.a. vibro-compresso, interposti alle quali vi sono elementi in fibro-cemento costituenti sia il manto di copertura, sia il controsoffitto interno;
- *tamponamenti esterni*: in pannelli di c.a. vibro-compresso con finitura esterna in “ghiaietto di fiume” in colore grigio bardiglio;
- *intonaci interni*: non presenti;
- *pavimenti*: non presenti;
- *rivestimenti*: non presenti;
- *infissi interni*: non presenti;
- *infissi esterni*: *in parte* in profilati metallici di alluminio anodizzato ed *in parte* in profilati di ferro e pannellature di vetro;
- *impianto elettrico*: solo predisposto;
- *impianto di riscaldamento*: non presente;
- *impianto idrico*: non presente;
- *impianto di scarico e fognario*: solo predisposti;
- *condizioni statiche generali*: apparentemente buone

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buonconvento (SI) al Foglio 64 particella 186 subalterno 18 (Cat. C/3, classe 1, consistenza mq 144, rendita catastale € 312,35) oltre quali beni comuni al Foglio 64 particella 186 subalterno 1 (resede, bene comune non censibile comune a tutti i subalterni) e subalterno 2 (ingresso e portico, bene comune non censibile comune a tutti i subalterni).

Valore di stima per l'intero Lotto: € 113.200,00 e quota parte del 50% € 56.600,00

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni peritali sopra elencate ed alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE (per la quota del 50%): € 56.600,00 (euro cinquantaseimilaseicento/00)**

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

**LOTTO DUE:** Diritto di piena ed intera proprietà per la quota del 50% di un immobile ad uso abitazione posto in Comune di Partinico Via Del Pozzo n. 31.

L'immobile è costituito al piano terra da un vano soggiorno e cucina, un servizio igienico ed un ripostiglio nel sottoscala; al primo piano con un vano letto con balcone e wc, al secondo piano da un locale sotto tetto privo di scale di accesso.

Trattasi di casa di vecchia costruzione con struttura portante in muratura e solai in c.a. e laterizi gettati in opera. Trovasi in buono stato di conservazione: le pareti sono intonacate, i pavimenti coperti da piastrelle in ceramica; gli infissi esterni sono a persiane in alluminio anodizzato, apribili all'esterno e porta a vetri all'interno.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del Comune di Partinico al Foglio MU particella 3759 (Cat. A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 51,13).

Si evidenzia che il piano terra è di vecchia costruzione anteriore al 1942, pertanto regolare dal punto di vista urbanistico. Per quanto riguarda l'ampliamento in sopraelevazione non risulta alcuna concessione o licenza edilizia né alcuna istanza di richiesta di condono edilizio pertanto dal punto di vista urbanistico sono da considerare abusivi.

Valore di stima per l'intero € 24.160,00 e quota parte del 50% € 12.080,00

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni peritali sopra elencate ed alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE: € 12.080,00 (euro dodicimilaottanta/00)**

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

**LOTTO TRE:** Diritto di piena ed intera proprietà per la quota del 50% dei seguenti immobili:

A) Immobile posto in Comune di Partinico (PA), Via Latina n. 19 costituito da un edificio composto dal piano terra, primo piano, secondo piano e locale da tramezzare a terza elevazione. La superficie coperta risulta di mq 96,96, il volume complessivo vuoto per pieno corrisponde a mc

1.212,00.

Il piano terra è costituito dall'androne con il vano scala per l'accesso ai piani superiori e da un locale con due aperture su via latina. L'accesso all'androne è munito di porta a due ante in ferro e vetro; gli accessi al locale sono muniti di serrande metalliche. La superficie utile è di mq. 67,42 mentre quella dell'androne e vano scala è di mq. 12,33.

Il piano primo è costituito da un appartamento per civile abitazione totalmente rifinito ed arredato in ottimo stato di conservazione comprendente i seguenti vani: ingresso, corridoio, soggiorno, letto, pranzo-cucina, bagno e riposto. Dai vani abitabili si accede ad una balconata, munita di ringhiera in ferro, che si estende quasi interamente alle pareti del prospetto della Via Latina e della Via Imperia. La superficie utile calpestabile corrisponde a mq. 77,44; la superficie dei balconi a mq. 17,38.

Il secondo piano è costituito da un appartamento per civile abitazione in corso di costruzione: l'interno è in parte tramezzato ma privo di rifiniture, manca di pavimentazione, di impianti e infissi interni; l'esterno è ultimato con infissi, intonaci, ringhiere ecc. come il primo piano.

Il terzo piano è costituito da unico vano da tramezzare. La copertura è con solaio in c.a. e laterizi del tipo con travetti prefabbricati, pendente verso la via pubblica, ricoperto da tetto in coppi siciliani. Il locale trovasi allo stato grezzo, privo di pavimentazioni ed intonaci, munito solamente di finestre a vetri sulla Via Latina e di una porta di accesso alla balconata sulla Via Imperia.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al Foglio 19 particella 1446 (Cat. C/2, classe 8, superficie mq. 82 rendita € 215,98). Del complesso immobiliare, è censito solo il piano terra, in quanto i piani superiori non sono censiti.

Si precisa che la sanabilità del piano 1° e 2° è condizionata alla demolizione del piano terzo, poiché, in mancanza di ciò, non è possibile procedere alla richiesta del rilascio del Premesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 e l'art. 14 della L.R. 16/2016 dei piani sottostanti. La demolizione sarà ad esclusivo e totale carico dell'aggiudicatario.

B) Fondo rustico gravato da diritto di oneri livellario posto in Comune di Partinico, Contrada Carrozza.

Trattasi di terreno pianeggiante esteso ha 1.20.47 catastali avente forma pressochè rettangolare ubicato in zona agricola servita da irrigazione con l'acqua proveniente dalla diga dello Jato. Trattasi di terreno di ottima fertilità utilizzabile per colture ortive. Il fondo è recintato con muretto alto circa m. 1 sormontato da paletti in ferro e rete a maglie metalliche; l'accesso è munito di cancello in ferro. Il tutto oltre la quota parte pari al 50% del diritto di oneri livellario di:

a) villetta a piano terra con area di pertinenza circostante della superficie di circa mq. 275, composto da un vano soggiorno e adiacente4 cucina, w.c. e n. 2 vani letto. La superficie coperta corrisponde a mq. 78,80 dei quali mq. 59,85 al chiuso e mq. 18,95 porticato. La superficie

calpestable interna è di mq. 48,87. In aderenza alla parte sud esiste una tettoia per una superficie coperta di mq. 8,77, comprendente fognone e legnaia.

b) magazzino a piano terra con corte antistante della superficie coperta di mq. 27 circa ubicato all'interno del fondo nei pressi del cancello di accesso dello stesso. Trattasi di vecchia costruzione anteriore al 1967 in muratura di conci tufacei con copertura a solaio non praticabile in precarie condizioni statiche.

L'unità immobiliare risulta censita quanto al terreno al Catasto terreni del Comune di Partinico al Foglio 17 (erroneamente indicato in perizia quale Foglio 19) particella 579 (vigneto, classe 3, superficie ha 0.36.79, reddito dominicale € 33,25, reddito agrario € 9,50), particella 1119 (vigneto, classe 2, superficie ha 0.36.80, reddito dominicale € 39,91, reddito agrario € 9,50), particella 1120 (vigneto, classe 2, superficie ha 0.18.32, reddito dominicale € 19,87, reddito agrario € 4,73), particella 1123 (vigneto, classe 3, superficie ha 0.16.82, reddito dominicale € 15,20, reddito agrario € 4,34) e particella 1124 (vigneto, classe 3, superficie ha 0.11.74, reddito dominicale € 10,61, reddito agrario € 3,03) e quanto agli immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico al Foglio 17 particella 1126 (villetta, Cat. A/7, classe 2, vani 4, rendita catastale € 258,23) e particella 1122 (magazzino, Cat. C/2, classe 5, superficie mq 15, rendita catastale € 23,24).

Si precisa che gli immobili (villetta e magazzino) di cui al presente lotto sono intestati alla ditta proprietaria Demanio dello Stato concedente agli attuali proprietari livellari al 50% ciascuno.

Valore di stima per l'intero Lotto: € 264.000,00 e quota parte del 50% € 132.000,00

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni peritali sopra elencate ed alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE: € 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00)**

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

**LOTTO QUATTRO:** Diritto di piena ed intera proprietà per la quota del 50% di immobile ad uso artigianale sito in Buonconvento (SI) Piazza Giorgio La Pira snc

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato industriale/artigianale facente parte di una lottizzazione realizzata nei primi anni 2000.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche generali:

- *strutture portanti:* in cemento armato;
- *copertura:* di tipo piano, costituita da travi in c.a. vibro-compresso con interposti più strati di elementi in fibro-cemento costituenti sia il manto di copertura, sia il controsoffitto interno;
- *tamponamenti esterni:* in pannelli di c.a. vibro-compresso, con finitura esterna in "ghiaietto di fiume" in colore grigio bardiglio;
- *pavimenti:* di tipo industriale, in calcestruzzo rifinito al quarzo grigio;

- *rivestimenti*: in mattonelle ceramiche, presenti solo su parte delle pareti del servizio igienico;
- *infissi interni*: in legno tamburato;
- *infissi esterni*: in parte in profilati metallici di alluminio anodizzato e vetro, ed in parte con strutture metalliche e pannelli di tamponamento del tipo sandwich;
- *impianto elettrico*: essenziale, di tipo industriale in canalette esterne;
- *impianto di riscaldamento*: non presente;
- *impianto idrico*: con adduzione da acquedotto pubblico;
- *impianto fognario*: non è stato possibile accertarne le caratteristiche ed i recapiti. E' ragionevole supporre che recapiti nella fogna pubblica;
- *condizioni statiche generali*: apparentemente buone

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 64, particella 198 subalterno 7 (Cat. C/3, classe 2 consistenza catastale mq 126, superficie catastale mq. 136, rendita catastale € 318,86).

Dal punto di vista urbanistico, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo presente, D.I.A. n. 6893/2008, risultano difformità sanabili.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni peritali sopra elencate ed alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

Valore di stima per l'intero: € 46.350 e quota parte del 50% € 23.175,00

**PREZZO BASE (per la quota del 50%): € 23.175,00 (euro ventitremilacentosettantacinque/00)**

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

**LOTTO CINQUE:** Diritto di piena ed intera proprietà per la quota del 50% di immobile ad uso autorimessa sito in Montalcino (SI), Torrenieri, Via B. Crocchi snc.

Trattasi di autorimessa inserita all'interno di un corpo di fabbrica a suo tempo realizzato espressamente per contenere varie autorimesse.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche generali:

- *strutture portanti*: in cemento armato;
- *copertura*: solaio di tipo piano;
- *tamponamenti esterni*: in parte, verosimilmente in cemento armato ed in parte in muratura di blocchi di cls alveolare;
- *intonaci interni*: di tipo civile;
- *pavimenti*: in mattonelle gres;
- *infisso esterno*: basculante in lamiera presso piegata;
- *condizioni conservative generali*: apparentemente buone.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montalcino al Foglio 46

particella 90 subalterno 48 (Cat. C/6, classe 5, consistenza catastale mq 19, superficie catastale mq 23, rendita catastale € 31,40).

Dal punto di vista urbanistico, rispetto ai titoli autorizzativi presenti, risultano difformità sanabili.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni peritali sopra elencate ed alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

Valore di stima per l'intero: € 4.250,00 e quota parte del 50% € 2.125,00

PREZZO BASE (per la quota del 50%): € 2.125,00 (euro duemilacentocinque/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 **27 MARZO 2026 ore 15,00** 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](mailto: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 Siena, Strada Massetana Romana n.54, **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 [info@salomonemarco.it](mailto:info@salomonemarco.it);

**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. 26/2012 R.G. FALL.);

**c** - il nome del Curatore Fallimentare (Dott. Marco Salomone);

**d** - la data di esame delle offerte;

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sull'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** - assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: **“Tribunale di Siena n. 26/2012 R.G. FALL.”**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

**i** - l'indicazione di un recapito telefonico e di un indirizzo di p.e.c., o di posta elettronica ordinaria, ove ricevere le comunicazioni;

**l** - l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;

m - 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 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 (Tribunale di Siena – n. 26/2012 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](http://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 del soggetto offerente;

- 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 del Fallimento

**IBAN IT 45 D 07075 14200 0000000 28037**

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 dal Curatore stesso; 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.

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](http://www.giustiziaivg.it) (cliccando sul tasto "prenota visita" nella scheda dell'immobile di riferimento), direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica [visite.ivg@gmail.com](mailto:visite.ivg@gmail.com) (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura, il lotto di riferimento) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata. Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, lì 08 gennaio 2026

**IL CURATORE FALLIMENTARE**

**Dot. Marco Salomone**

