FALLIMENTO **13/2021**

GIUDICE DELEGATO AL FALLIMENTO: dott. Gianmarco Marinai

CURATORE FALLIMENTARE: dott.ssa Patrizia Sideri

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 107 l.f.*): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA AL VII^ ESPERIMENTO DI GARA
PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta **dottoressa Patrizia Sideri** con studio in Via dei Termini, 6 - 53100 - Siena (SI), nella propria qualità di curatore del fallimento della procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che con giusta sentenza emessa dal tribunale di Siena è stato dichiarato il fallimento della società "*Ediltaddei s.r.l.*", nominando giudice delegato al fallimento la dott.ssa Valentina Lisi, sostituita dal dott. Gianmarco Marinai;
- che, la società fallita è piena proprietaria di asset immobiliari siti nei comuni di Poggibonsi. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, e relativamente ai lotti n. 6 e 8 anche nelle perizie integrative, redatte dall'esperto stimatore del fallimento, arch. Sandro Senni, depositate presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Siena ed alla quale, per quanto qui non menzionato si fa espresso rinvio;
- che la procedura ha deciso di avvalersi di un soggetto specializzato che ausilierà la predetta e la platea degli interessati all'acquisto, mediante una serie coordinata di servizi, oltre alla fornitura della piattaforma telematica (conforme al decreto del Ministero Giustizia n. 32 del 26.2.2015 ed iscritta nel registro dei gestori della vendita telematica) per la gestione della vendita **sincrona mista**;
- che vengono messi a disposizione dell'utenza (compreso festivi) recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- avvocato Gabriele Biliorsi - dottore Andrea Petreni
- mail: gabriele@itasset.it - andrea@itasset.it
- cell. 348.1039442 - 339.5274210

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato;
- che il trasferimento del bene subastato avverrà mediante atto di compravendita a ministero di un notaio scelto dagli organi della procedura, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che la partecipazione alla procedura di gara anzidetta, implica, la previa consultazione, nonché integrale accettazione del presente **avviso di vendita**, delle **condizioni generali di vendita,** del **modello di presentazioni offerte,** nonché della **perizia di stima** reperibili sul portale internet www.itasset.it.

Tutto ciò premesso,

E S P E R I M E N T O D I V E N D I T A

Mercoledì' 25 novembre 2026 alle ore 11:00

- presso il proprio studio in Via dei Termini n. 6 - Siena (Si), per gli offerenti con **modalità cartacea**;
- all'interno del portale gestore della vendita www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed alla consequenziale **gara di vendita giudiziaria**, senza incanto, con modalità telematica sincrona mista (*ex* art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015) dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità indicate nel presente avviso di vendita.

S T A B I L I S C E

1) Per l'offerente **telematico** (*modalità di presentazione delle offerte con modalità telematica collegandosi al sito https://pvp.giustizia.it*)[1].

[1] ***ASSISTENZA:*** *per ricevere assistenza per compilazione dell'offerta telematica, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al n. 848.780013 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.*

Gli interessati all'acquisto dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, utilizzando necessariamente ed integralmente il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (all'interno del portale http://pvp.giustizia.it seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche) a cui si accede dal portale gestore della vendita www.spazioaste.it. Utilizzando i filtri di ricerca presenti nella home page del suddetto portale e cliccando sulla sezione immobili è possibile impostare i parametri di ricerca desiderati ed individuare l'immobile (lotto) di interesse cliccando il pulsante "cerca", nonché visionare la scheda di dettaglio cliccando poi su "anteprima". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "offerta telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata.

L'offerta di acquisto, ai fini dell'ammissibilità alla partecipazione della gara, dovrà essere fatta pervenire in via telematica dagli offerenti entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno (martedì) 24 novembre 2026**. Si precisa che l'offerta si intende depositata per come previsto all'art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici si veda quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26.02.2015, n. 32.

Dovrà, inoltre, essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta, non inferiore al **10%** del prezzo offerto, mediante bonifico bancario da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile, sul conto corrente di seguito indicato, il giorno di apertura delle buste. La valutazione delle tempistiche bancarie di trasferimento/erogazione e relativa visualizzazione della somma bonificata sul conto corrente di seguito indicato, sono ad esclusiva gestione ed onere dell'interessato; la mancata visualizzazione della cauzione sul predetto conto corrente, entro il termine previsto, comporta esclusione dell'interessato alla procedura di gara. Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita con decurtazione del predetto onere.

L'offerente dovrà, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad euro 16,oo) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato direttamente sul portale dei servizi telematici all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/tramite il servizio "pagamento di bolli digitali". Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici, il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al curatore della procedura concorsuale.

Il bonifico bancario, per il versamento della cauzione, andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT68T0707514202000000728530
- **CAUSALE**: Versamento Cauzione - Fall. 13/2021 Tribunale Siena Numero Lotto__

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. **Le offerte presentate sono irrevocabili**.

2) Per l'offerente **tradizionale** (*modalità di presentazione delle offerte in forma cartacea*).

L'offerta di acquisto cartacea dovrà essere fatta pervenire dagli offerenti, mediante deposito di offerta in busta chiusa **presso lo studio del Curatore** in Via dei Termini, 6 Siena (SI) nel giorno di **(martedì) 24 novembre 2026 dalle ore 9:30 alle ore 12:00**.

Si evidenzia, inoltre, che per una **maggiore flessibilità**, gli interessati potranno, previo accordo con lo stesso curatore (tel. Tel. +39 0577270771 - 280791 - 281413 - patrizia.sideri@galileopartners.it) concordare altre date per il deposito delle offerte, che dovranno comunque pervenire entro le ore **12:00 del giorno (martedì) 24 novembre 2026**.

L'offerta cartacea, distinta per ciascun lotto, dovrà essere presentata, esclusivamente, mediante l'utilizzo e la integrale compilazione del **modello di presentazione dell'offerta** (scaricabile dal sito internet www.itasset.it) corredato di marca da bollo pari ad euro 16,oo e di tutti gli allegati in esso indicati.

Tutta la documentazione elencata nel predetto modello di presentazione dell'offerta dovrà essere contenuta all'interno di una busta chiusa, recante all'esterno, la dicitura:

- *Tribunale di Siena - Fallimento n. 13/2021 Offerta irrevocabile di acquisto – data vendita 25 novembre 2026.*

Il ricevente, o un suo delegato, indicherà sulla busta le generalità di chi deposita la busta, che potrà essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e ne rilascerà attestazione al depositante.

L'offerta cartacea di acquisto, contenente tutti gli elementi indicati nel già menzionato modello di presentazione offerta e pertanto ritenuta validamente costituita ed ammissibile, è considerata valida ed irrevocabile e consente all'offerente di essere abilitato alla partecipazione della gara di vendita.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, le somme stabilite rispettivamente per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito per ciascun lotto.

D E S C R I Z I O N E D E I L O T T I P O S T I I N V E N D I T A

LOTTO UNO

Diritto di piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione commerciale (catastale C/1) posta nel Comune di Poggibonsi in angolo tra Via Senese e Via Gracco del Secco. L'unità immobiliare è posta al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale/uffici/commercio, ha una superficie netta di circa 119,00 mq. per una superficie commerciale di circa 134,00 mq. ed è composta da n. 4 locali, un ripostiglio, una sala ingresso ed un servizio igienico. Esternamente completa la proprietà un piccolo resede fronte strada che ospita i macchinari dedicati al riscaldamento e climatizzazione. Si evidenzia, come in premessa, che la presente l'unità immobiliare (Sub. 38) comunica direttamente con l'adiacente unità immobiliare a destinazione ufficio (Sub. 3) e le fornisce la dotazione impiantistica per quanto riguarda la parte elettrica, di climatizzazione e telefonica.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 35, P.lla 450, subalterno 38/39, rendita €. 1.494,83, Categoria C/1 (Negozi e Botteghe), Classe 4, Consistenza 108 mq., Dati di superficie 106 mq., Via Senese 76, piano T.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

La perizia in atti indica che la planimetria catastale presenta delle difformità consistenti nel posizionamento di alcune delle tramezzature interne che di per sé non incidono sulla consistenza/rendita catastale ma necessitano di essere regolarizzate per la conformità catastale del cespite. L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio a meno dello spostamento di tramezzature interne di divisione tra i locali ad uso commerciale ed a meno dell'autorizzazione paesaggistica per il posizionamento del macchinario in pompa di calore nel resede sub. 39.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile, benché a destinazione commerciale, è utilizzato come ufficio e risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica – certificato destinazione urbanistica:

il compendio immobiliare non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, mentre risulta essere presente il CDU.

Prezzo base di vendita euro **85.050,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **5.000,oo**

LOTTO DUE

Diritto di piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione uffici (catastalmente A/10) posta nel Comune di Poggibonsi in Via Senese 76. L'unità immobiliare è posta al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale/uffici/commercio, ha una superficie netta comprensiva delle tramezzature di circa 52,00 mq. per una superficie commerciale di circa 59,00 mq. ed è composta da n. 2 locali, una sala ingresso ed un servizio igienico. I macchinari dedicati al riscaldamento e climatizzazione si trovano su un piccolo resede esterno non di proprietà.

Si evidenzia, come in premessa, che la presente l'unità immobiliare (Sub. 3) comunica direttamente con l'adiacente unità immobiliare a destinazione commerciale (Sub. 38-39) che le fornisce la dotazione impiantistica per quanto riguarda la parte elettrica, di climatizzazione e telefonica.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 35, P.lla 450, subalterno 3, rendita €. 716,58, Categoria A/10 (Uffici e studi privati), Classe U, Consistenza 2,5 vani, Dati di superficie 51 mq., Via Senese, 76, piano T.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

La perizia in atti indica che la planimetria catastale presenta delle difformità consistenti nel posizionamento di una tramezzatura e nell'apertura e chiusura di un paio di porte. Difformità che di per sé non incidono sulla consistenza/rendita catastale ma necessitano di essere regolarizzate per la conformità catastale del cespite. L'unità immobiliare risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio a meno di uno spostamento della tramezzatura di divisione del servizio igienico dal disimpegno e a delimitazione della piccola scala di accesso al servizio igienico stesso. Altresì sono presenti alcune difformità legate allo spostamento delle porte interne.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

l'immobile, benché a destinazione commerciale, è utilizzato come ufficio e risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica – certificato destinazione urbanistica:

il compendio immobiliare non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, mentre risulta essere presente il CDU.

Prezzo base di vendita euro **42.550,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **5.000,oo**

LOTTO QUATTRO

Diritto in parte di piena proprietà ed in parte di una quota pari ad ½ di proprietà di un area ex-industriale-artigianale posta in zona limitrofa al centro cittadino del Comune di Poggibonsi, con previsione di Piano Operativo della trasformazione urbanistica in residenziale/direzionale/sociale per complessivi 4.292,00 mq. di Superficie Edificabile. La trasformazione è prevista dalla Scheda Norma Comparto 1_AR9 che prevede il riutilizzo della suddetta superficie in forma proporzionale fino al 90% in Residenziale e fino al 25% in Direzionale.

Il compendio occupa quasi tutto l'isolato racchiuso dalla Via Valle Piatta, Via P. Suali, Via Mascagni e la ferrovia per una superficie territoriale di circa 12.000 mq.

Versa in condizioni di totale abbandono ed è formato dalle seguenti unità immobiliari censite al Catasto di Poggibonsi con previsione urbanistica di totale demolizione:

1. Fg. 21 P.lla 248 e 570, Categoria D/1 (opificio) Rendita €. 1.559,70, Piano Terra, Via Vallepiatta;
2. Fg. 21 P.lla 512, Categoria F/2 (collabente) Rendita €. 5.128,93, Piano Terra, Via P. Suali (in comproprietà per il diritto di 1/2 con proprietà terza, persona fisica, non facente parte del fallimento);
3. Fg. 21 P.lla 513, Categoria C/2 (magazzino) Classe 2, Consistenza 992 mq, Piano Terra, Via Vallepiatta;
4. Fg. 21 P.lla 3000, Categoria D/1 (opificio) Rendita €. 5.128,93, Piano Terra, Via Vallepiatta;
5. Fg. 21 P.lla 668, terreno seminativo arborato, Classe 1, Superficie 125 mq. (in comproprietà per il diritto di 1/2 con proprietà terza, persona fisica, non facente parte del fallimento)

Gli immobili di cui al punto 1 si compongono del solo piano terra e presentano una superficie lorda di circa 600 mq. e sono composti da n. 1 locale unico a doppia altezza, un locale accessorio e n. 1 servizio igienico, oltreché un resede esclusivo di 380 mq. (p.lla 570). Si accede a tali locali da un ingresso esclusivo da Via Vallepiatta al civico 24 e dal resede al civico 26.

Gli immobili di cui al punto 2 si compongono del solo piano terra e presentano una superficie lorda di circa 2.600 mq. e sono composti da un laboratorio con uffici, depositi, pesa, locale compressori, magazzino ed una tettoia prefabbricata a tralicci metallici. Gli edifici insistono su un resede esclusivo di circa 4.400 mq.. Si accede a tali locali da 4 ingressi esclusivi da Via Suali al civico 3, 5, 7 e 9.

Gli immobili di cui al punto 3 si compongono del solo piano terra e presentano una superficie totale lorda di circa 885 mq. Insistono su un resede esclusivo di circa 1.300 mq.. Si accede a tali locali da un ingresso esclusivo da Via Suali al civico 11.

Gli immobili di cui al punto 4 si compongono del solo piano terra, con altezze diverse, e presentano una superficie totale lorda di circa 1.155 mq. e sono composti da essiccatoio,

forni, sale decorazioni, magazzino, uffici e due sale esposizioni, oltreché un resede esclusivo di 390 mq.. Si accede a tali locali da un ingresso esclusivo Via Valle Piatta al civico 16, 18 e 20.

Il terreno di cui al punto 5 risulta catastalmente seminativo arborato (di fatto un resede) con superficie di 125 mq ed è posto a confine con la ferrovia.

Dati catastali:

• Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.lla 248, rendita€. 1.559,70, Categoria D/1 (Opifici), Via Vallepiatta 24-26, piano T, graffato con P.lla 570 (resede);

• Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.lla 3000, rendita€. 5.128,93, Categoria D/1 (Opifici), Via Vallepiatta 16, piano T;

• Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.lla 512, Categoria F/2 (Unità collabenti), Via P. Suali, piano T, catastalmente intestato a S.r.l. Edil Taddei per il diritto di proprietà di 1/2 e intestato ad altro soggetto per il diritto di proprietà di 1/2;

• Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.lla 513, rendita€. 2.761,80, Categoria C/2 (Magazzini e loc. di deposito), consistenza 922 mq, dati di superficie 1.060 mq, Via Vallepiatta, piano T;

• Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.lla 668, reddito dominicale €. 0,87, reddito agrario €. 0,42, qualità seminativo arborato, classe 1 e superficie 125 mq, catastalmente intestato a S.r.l. Edil Taddei per il diritto di proprietà di 1/2 e intestato ad altro soggetto per il diritto di proprietà di 1/2.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

La perizia in atti indica che visto lo stato di degrado e pericolosità in cui versano attualmente le strutture, molte delle quali presentano vistosi crolli delle coperture e delle strutture portanti, non è stato possibile procedere ai rilievi in loco.

Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

il complesso immobiliare risulta in parte occupato senza titolo opponibile alla procedura. Il fabbricato risulta occupato da rifiuti, mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica – certificato destinazione urbanistica:

il compendio immobiliare non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, mentre risulta essere presente il CDU.

Prezzo base di vendita euro **314.800,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **10.000,oo**

LOTTO CINQUE

Diritto di piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione commerciale (catastale C/1) posta nel Comune di Poggibonsi in Via Modena 1, Piazza Palermo 16 e Via Reggio Emilia.

Il capannone è posto al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione mista palestra/uffici/commercio, ha una superficie calpestabile di circa 1.200,00 mq.. È composta da n. 2 locali voltati, a tutt'altezza di oltre 7 ml. Il più piccolo si presenta soppalcato con una struttura industriale in metallo. Completa il cespite un ufficio, un archivio e i servizi igienici. Esternamente il marciapiede ed un piccolo resede, che si estende tra Via Modena a Via Reggio Emilia, risulta BCNC a tutti i subalterni dell'edificio.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 21, P.lla 753, subalterno 8, rendita €. 6.450,44, Categoria C/1 (Negozi e Botteghe), Classe 2, Consistenza 634 mq., Dati di superficie 772 mq., Via Modena, piano T-1.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto i lavori edili sono stati sospesi a seguito della sentenza di fallimento intervenuta. L'unità immobiliare, alla luce delle pratiche presenti in atti presso l'archivio del Comune di Poggibonsi, risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

risulta un contratto di locazione stipulato in data 05/10/2019 ed ha durata di anni 6. Si precisa comunque che i locali al momento del sopralluogo per le attività peritali risultano liberi da cose e persone e nella disponibilità della curatela fallimentare. Si precisa altresì che all'interno di detti locali non vi è traccia dell'attività indicata nel contratto di affitto stesso.

Il fabbricato risulta occupato da rifiuti, mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica – certificato destinazione urbanistica:

il compendio immobiliare non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro **438.600,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **10.000,oo**

LOTTO SEI

Diritto di piena proprietà di due unità immobiliari, una a destinazione ufficio (catastale A/10) e una a destinazione magazzino (catastale C/2) poste nel Comune di Poggibonsi in Via Modena 18-20.

I locali ad uso ufficio sono posti al piano primo di un più ampio fabbricato a destinazione mista palestra/uffici/commercio, hanno una superficie calpestabile di circa 156,00 mq. per una superficie lorda di circa 175,00 mq. e sono composti da n. 3 locali ufficio, un ripostiglio e n. 2 servizi igienici. Si accede a tali locali da un ingresso esclusivo al piano terra. Il magazzino è posto al piano terra, adiacente all'ingresso dei locali ad uso ufficio e presenta un unico vano con una superficie calpestabile di circa 10,00 mq. per una superficie lorda di circa 11,00 mq.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752):

- Ufficio Fg. 21 P.lla 753 Sub. 9, Categoria A/10 Classe U Consistenza 5,5 vani Rendita €. 1.576,48, Piano Primo;
- Magazzino Fg. 21 P.lla 753 Sub. 10, Categoria C/2 Classe 3 Consistenza 10 mq Rendita €. 35,12, Piano Terra.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi in quanto i lavori edili sono stati sospesi a seguito della sentenza di fallimento intervenuta. L'unità immobiliare, alla luce delle pratiche presenti in atti presso l'archivio del Comune di Poggibonsi, risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima e nella successiva perizia integrativa a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne

l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

il compendio immobiliare risulta libero da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

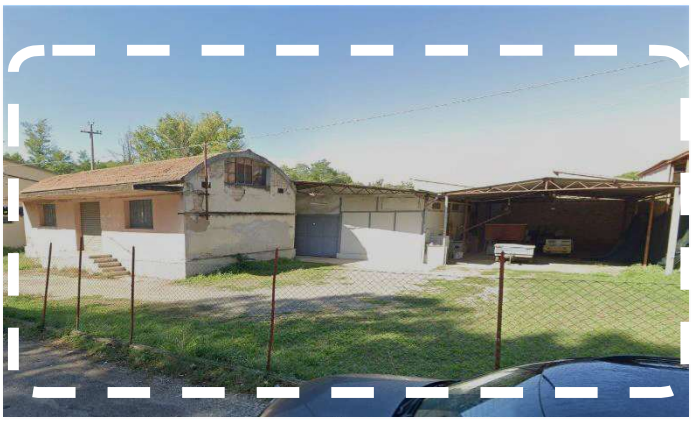
Attestazione di prestazione energetica:

il compendio immobiliare non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro **74.450,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **5.000,oo**

LOTTO SETTE



Diritto di piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione commerciale (catastalmente magazzino C/2), posta nel Comune di Poggibonsi, in Via Ugo Foscolo snc, composta da un fabbricato in muratura di circa 95,00 mq. lordi e da ampie tettoie in pilastri metallici e travi a traliccio come copertura, oltreché locale w.c. per circa 290,00 mq. lordi, per complessivi 385,00 mq. circa. Completa la proprietà un piazzale carrabile, pianeggiante e recintato, di circa 570 mq. dotato di grande cancello carrabile.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 18, P.lla 1315, rendita€. 1.135,28, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 379 mq, Dati di superficie 392 mq, Via U. Foscolo n. 2, piano T.

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi. Risulta conforme anche sotto il profilo urbanistico-edilizio e le planimetrie corrispondano a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia

d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

risulta occupato con contratto di comodato d'uso a titolo gratuito stipulato in data 20/06/2007. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica – certificato destinazione urbanistica:

il compendio immobiliare non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base di vendita euro **60.120,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **5.000,oo**

LOTTO DIECI

Diritto di piena proprietà di tre fabbricati formanti una ex-unità poderale in Località Drove/Ellerone nel Comune di Poggibonsi: Podere La Valle. I fabbricati si trovano nello stato di collabenti (catastalmente F/2) e sono dotati di un'ampia zona di terreno circostante di oltre 7.000 mq., comprensiva del sedime dei fabbricati.

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.lla 57, Categoria F/2 (Unita` collabenti), Località Drove n.9, piano T-1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.lla 58 Categoria F/2 (Unita` collabenti), Località Drove n.9, piano T;

• Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.lla 149 Qualità Seminativo, Classe 4, superficie 3.450 mq., Redditi dominicale €. 5,35 agrario 6,24;

• Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.lla 154 Qualità Seminativo, Classe 4, superficie 990 mq., Redditi dominicale €. 1,53 agrario 1,79;

• Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.lla 157 Qualità Relitto Stradale, superficie 440 mq.;

• Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.lla 57, Qualità Ente Urbano, Superficie 1.870 mq.;

• Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.lla 58, Qualità Ente Urbano, Superficie 280 mq.;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Stante la natura e categoria catastale degli immobili non sono presenti planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio. La perizia riporta che il compendio non risulta pienamente conforme con gli atti comunali abilitativi. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

il compendio immobiliare risulta libero da persone. Il fabbricato risulta occupato da mobilia ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Attestazione di prestazione energetica – certificato destinazione urbanistica:

il compendio immobiliare non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, mentre risulta essere presente il CDU.

Prezzo base di vendita euro **454.410,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **10.000,oo**

LOTTO DODICI

Diritto di piena proprietà di quattro appezzamenti di terreno, tra loro confinanti, per complessivi 2.285 mq. di superficie catastale (00 ha. 22 a. 85 ca.) ubicati nel Comune di Poggibonsi in Loc. Caterozzoli.

Dati catastali:

• NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 9, P.lla 616, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, Superficie 275 mq., reddito dominicale €. 0,18 reddito agrario €. 0,07;

• NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 9, P.lla 617, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, Superficie 170 mq., reddito dominicale €. 0,11 reddito agrario €. 0,04;

• NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 9, P.lla 618, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, Superficie 770 mq., reddito dominicale €. 0,52 reddito agrario €. 0,20;

• NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 9, P.lla 619, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, Superficie 1.070 mq., reddito dominicale €. 0,72 reddito agrario€. 0,28;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Stante la natura e categoria catastale degli immobili non sono presenti documenti al Comune di Poggibonsi. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

il compendio immobiliare risulta libero da persone. Il terreno risulta occupato da attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

certificato destinazione urbanistica:

il compendio immobiliare risulta dotato di CDU.

Prezzo base di vendita euro **2.880,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **500,oo**

LOTTO TREDICI

Diritto di piena proprietà di quattro appezzamenti di terreno, tra loro confinanti, per complessivi 18.050 mq. di superficie catastale (01 ha. 80 a. 50 ca.) ubicati nel Comune di Poggibonsi in Loc. Foci.

Dati catastali:

- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 19, P.lla 24, Qualità Bosco Ceduo, Classe 2, Superficie 2.510 mq., reddito dominicale €. 1,30 reddito agrario €. 0,39;
- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 19, P.lla 1021, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 9.822 mq., reddito dominicale €. 65,94 reddito agrario €. 38,04;
- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 19, P.lla 1022, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1.814 mq., reddito dominicale €. 12,18 reddito agrario €. 7,03;
- NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 19, P.lla 1023, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 3.904 mq., reddito dominicale €. 26,21 reddito agrario €. 15,12;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Stante la natura e categoria catastale degli immobili non sono presenti documenti al Comune di Poggibonsi. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità

edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

il compendio immobiliare risulta libero da persone. Il terreno risulta occupato da un silos ed attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

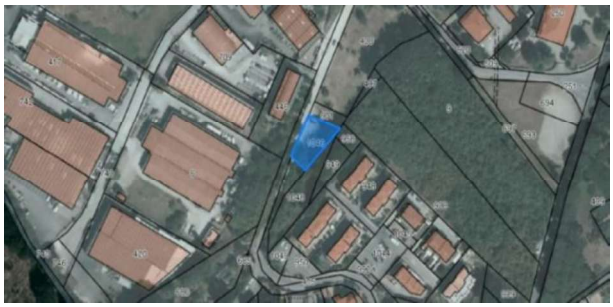
certificato destinazione urbanistica:

il compendio immobiliare risulta dotato di CDU.

Prezzo base di vendita euro **85.050,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **5.000,oo**

LOTTO QUINDICI



Diritto di piena proprietà di un appezzamento di terreno per complessivi 607 mq. di superficie catastale (00 ha. 6 a. 07 ca.) ubicato nel Comune di Poggibonsi in Loc. Caterozzoli - Via Montecervino.

Dati catastali:

NCT del Comune di Poggibonsi (SI) cod. G752 al Fg. 9, P.lla 1046, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 607 mq., reddito dominicale €. 1,72 reddito agrario €. 1,41;

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Stante la natura e categoria catastale degli immobili non sono presenti documenti al Comune di Poggibonsi. Il lotto in questione è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto stimatore, reperibile sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborato peritale che deve essere consultato integralmente dall'offerente ed al quale, per quanto qui non menzionato, si fa espresso e completo rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza e qualità, eventuale presenza di difformità edilizie e l'esistenza di eventuali oneri e pesi, convenzioni, servitù, atti d'obbligo a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Stato di occupazione:

il compendio immobiliare risulta libero da persone. Il terreno risulta occupato da attrezzature di nessun valore commerciale il cui onere di sgombero e smaltimento sarà a carico dell'aggiudicatario.

certificato destinazione urbanistica:

il compendio immobiliare risulta dotato di CDU.

Prezzo base di vendita euro **2.880,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **500,oo**

D E T E R M I N A

1 - Termine e modalità di deposito dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo pari ma non inferiore al prezzo base di vendita. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere. Le offerte, sia cartacee che telematiche, a pena di invalidità, dovranno essere presentate entro - e non oltre - il termine previsto nell'avviso di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona mista** così come definita dall'art. 2 del D.M. 32/2015 la quale prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica che fisicamente, in presenza presso lo studio del curatore.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita mediante la connessione al portale www.spazioaste.it, mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno comparendo presso lo studio del curatore.

L'offerta irrevocabile di acquisto telematica, per la cui compilazione il presentatore dovrà avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e della documentazione necessaria, dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;

- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, regime patrimoniale) ed i contatti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta e trasmessa dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base sopra indicato (seguito dalla seguente dicitura: oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo (dati catastali) del lotto;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il versamento del saldo prezzo (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), che dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato alla procedura/soggetto specializzato, entro il termine perentorio di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria (termine non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al **10%** del prezzo offerto);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma versate a titolo di cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente sul quale si richiede che venga restituita la cauzione versata (qualora il bene non venga aggiudicato);
- dichiarazione espressa di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- dichiarazione espressa di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- dichiarazione espressa di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- dichiarazione espressa di non trovarsi in uno stato di fallimento, liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente (in corso di validità) se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) sul conto corrente indicato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima, del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: visura camerale aggiornata (non oltre 15 giorni), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza legale della società e copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di stato non appartenente all'unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale (come indicato successivamente) redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;
- copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa indicazione "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".

Il formato ammesso degli allegati è PDF o P7M, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente con la propria firma digitale e trasmessa, o dal medesimo offerente, o da un terzo in qualità di "presentatore", a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Il "presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato, munito di procura) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato in caso di offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579/3 c.p.c.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12/4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il soggetto specializzato, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente ed i documenti ad esse allegati e ove validamente costituite a seguito di simultaneo accertamento, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Prima dell'inizio della gara, verranno registrati anche gli "offerenti tradizionali" che parteciperanno alla gara fisicamente.

Il soggetto specializzato potrà inviare messaggi ai partecipanti, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella loro pagina della vendita. La gara di vendita avrà inizio al termine delle operazioni per la verifica e l'esame delle offerte pervenute, salvo eventuali modifiche/ritardi che verranno tempestivamente comunicate.

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **(mercoledì) 25 novembre 2026** a partire dalle **ore 11:00**, presso lo studio del curatore.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma cartacea (tradizionale) parteciperanno comparendo innanzi al curatore, il quale provvederà all'apertura delle buste. Tali offerte saranno riportate nel portale telematico e rese visibili agli offerenti telematici.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi contenenti l'offerta irrevocabile di acquisto, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara telematica dovranno collegarsi al portale www.spazioaste.it e, seguendo le indicazioni riportate nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso, risultare "online". Le buste presentate con modalità telematica, saranno aperte attraverso il portale stesso e rese visibili agli offerenti.

Entro trenta minuti dall'orario previsto per l'inizio della gara, ove il soggetto specializzato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dall'operatore, non implica né decadenza, né aggiudicazione.

È invece da considerarsi condizione liberatoria allorquando, se entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna; all' operare di questa fattispecie, lo stesso potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Ciascun offerente tradizionale sarà tenuto a presentarsi, fisicamente, munito di documento di identità in corso di validità, anche ai fini della eventuale gara tra le offerte ricevute; la mancata comparizione non escluderà la validità dell'offerta. Mentre l'offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio delle credenziali di accesso dal sistema.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, si procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta:

Fermo restando l'esistenza ed osservanza di tutti i requisiti di validità, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, il curatore provvederà ad aggiudicare provvisoriamente, il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte:

Esaurito l'esame delle offerte ed ammesse quelle ritenute validamente costituite, il curatore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso, da formalizzarsi entro **un minuto** da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le gare sono soggette alla regola del "*Time Extension*" ciò significa che se il potenziale acquirente indica un'offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 60 secondi, dando così modo ai concorrenti di rilanciare.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta più alta. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione sopraesposta le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale, che verrà sottoscritto dal curatore.

Entro un congruo termine, il curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni per le offerte telematiche ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari, mentre provvederà

all'immediata restituzione degli assegni circolari ai non aggiudicatari, presenti fisicamente ed invierà una comunicazione agli assenti, invitandoli al ritiro degli assegni.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua degli artt. 107/4 e 108/1 l.f.) e non produrrà alcun effetto traslativo sino al trasferimento del bene a ministero di un notaio individuato dagli organi della procedura.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal curatore del fallimento il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dalla curatela del fallimento, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

La curatela del fallimento a insindacabile giudizio – e senza che sorga alcun diritto in capo all'aggiudicatario, anche a titolo di risarcimento del danno – può interrompere, sospendere o revocare la procedura anche a seguito della aggiudicazione e, in caso di revoca, qualora il saldo prezzo sia stato già incassato, la stessa provvederà alla restituzione all'aggiudicatario.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del curatore del fallimento, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, entro il termine perentorio di **75 giorni** (termine non soggetto a sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene

oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal curatore fallimentare e/o dal soggetto specializzato.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 107 l.f. e art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al soggetto specializzato e/o al curatore del fallimento, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese occorrenti per il perfezionamento del trasferimento, potranno essere effettuate anche a mezzo bonifico, sul conto corrente della procedura e/o del soggetto specializzato.

In caso di rifiuto o inadempimento, da parte dell'aggiudicatario all'obbligo del versamento suddetto, nel termine indicato di **75 giorni**, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tale caso, il curatore del fallimento potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

4 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e s.m.i. nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e s.m.i., come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed attualizzata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni relativi ai diritti di prelazione, nonché le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente, dopo l'atto di compravendita, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente dichiara di aver rinunciato con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a qualsiasi futura azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del curatore, ausiliari e organi della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti,

saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali, commissioni e costi di assistenza alla vendita ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (quali I.V.A., imposta di registrazione/ipotecaria/catastale, costi di trascrizione, onorario notarile e quant'altro occorrente), nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi necessari alle regolarizzazioni catastali/urbanistiche/edilizie, come, e se evidenziato, nella perizia estimativa.

Sarà posto a carico dell'offerente/aggiudicatario il costo di assistenza alla vendita, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti - in sommatoria di scaglioni - (oltre iva di legge):

	COMPENSO
Fino ad euro 70.000,oo	1.8 %
Da euro 70.000,o1 ad euro 200.000,o	1,3 %
Da euro 200.000,o1 ad euro 500.000,oo	0.8 %
Oltre euro 500.000,oo	0.5 %

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Non sarà possibile intestare il cespite aggiudicato a persona fisica o giuridica diversa da quella che sottoscrive l'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti, tranne il debitore, sono ammessi a presentare offerte irrevocabili di acquisto per gli immobili oggetto del presente avviso di vendita. 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 speciale notarile ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.

Nel caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio sarà tenuto ad effettuare la electio amici nei termini previsti dall'art. 583 c.p.c.

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.

Per partecipare alle aste ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore del fallimento, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 108 l.f., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato al fallimento, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Non potrà però procedersi alla cancellazione dei sequestri disposti dal giudice penale, né alle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al giudice competente.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all' aggiudicazione dichiarandosi, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, edotto e ben informato su quanto oggetto del presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e dei suoi allegati. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla procedura che dagli ausiliari.

Si precisa che saranno altresì ritenute inefficaci, 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 valore 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.

6 - Foro competente

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

7 - Pubblicazione e pubblicità

Il curatore fallimentare indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 30 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto art. 107/1 ultimo capoverso l.f.) , ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale https://pvp.giustizia.it/pvp/ dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione su un portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencato nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione, solo per estratto, su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

A V V E R T E N Z E

Il curatore fallimentare potrà sospendere, interrompere o modificare i termini e le modalità della presente procedura di vendita, qualunque sia il relativo grado di avanzamento, senza onere alcuno di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti.

Inoltre, resta salva ogni altra facoltà prevista dall'art. 107/4 e art. 108/1 legge fallimentare[2].

Il presente bando non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né una sollecitazione del pubblico risparmio ex art. 94 e s.s. del D. Lgs 58/1998 (TUF).

Il trattamento dei dati indicati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016; il trattamento dei dati personali avverrà per finalità e con modalità e tempi strettamente necessari o strumentali a consentire l'accertamento dell'inidoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima.

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Siena, 2 agosto 2026

Il curatore del fallimento

dott.ssa Patrizia Sideri

Allegati:

- condizioni generali di vendita
- modello di presentazione offerta (cartacea)

[2] *L'aggiudicazione dei beni è da intendersi provvisoria, rimarrà infatti impregiudicata la facoltà del curatore del fallimento di sospendere la vendita, ove pervenga, entro le ore 12.00 del 10° giorno lavorativo successivo alla data della vendita, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, ai sensi dell'art. 107/4 l.f. per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato. In tal caso la vendita relativa al lotto oggetto di offerta migliorativa verrà sospesa ed il contraente individuato ed i nuovi offerenti saranno invitati ad una nuova gara, con data e luogo da indicarsi a cura della procedura. Subito dopo il decorso dei predetti termini, il curatore informerà il giudice delegato del definitivo esito della gara, secondo il disposto di cui all'art. 107/5 l.f., al fine di far decorrere i termini di cui all'art. 108 l.f.*

- CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA -

Le condizioni generali di vendita regolamentano i termini, le condizioni ed i vincoli inerenti alla partecipazione alla vendita giudiziaria mediante l'ausilio del soggetto specializzato (art. 107 legge fallimentare), nonché il funzionamento di ogni esperimento di vendita e la relativa partecipazione. Le condizioni generali di vendita regolano altresì il rapporto che si instaura tra il soggetto specializzato e l'utente al momento della sua manifestazione alla partecipazione nella vendita.

Le predette condizioni, di seguito elencate, sono sempre valide per qualsiasi utente, sia per le aste on-line (sincrona, asincrona, sincrona con modalità mista) che off-line (tradizionali)

➢ Art. 1 - *definizioni*

1.1 *Utente*: il soggetto fruitore.

1.2 *Asta*: attività processuale per mezzo della quale il giudice, a seguito di un'esecuzione mobiliare, immobiliare o di una procedura concorsuale, dispone la vendita forzata di uno o più beni mobili o immobili di proprietà dell'esecutato o del fallito, al fine di ottenere una liquidità con la quale soddisfare, in tutto o in parte, i creditori intervenuti nel processo.

1.3 *Condizioni generali di vendita*: il presente documento che disciplina il funzionamento di ogni esperimento di vendita e regolamenta l'utilizzo dei servizi erogati all'utente dal soggetto specializzato.

1.4 *Avviso di vendita*: è il documento redatto dal professionista delegato o dal suo ausiliario, contenente le informazioni sull'asta giudiziaria e le formalità da rispettare ai fini della corretta partecipazione alla gara di vendita.

1.5 *Perizia di stima*: è la consulenza tecnica che permette di reperire tutte le informazioni sul lotto che va all'asta (ubicazione, descrizione completa dell'immobile, stato di manutenzione, stima e criterio utilizzato per determinare il valore, stato occupazionale, informazioni relative alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale e ad eventuali difformità da sanare, oltre molti altri dati indispensabili alla valutazione).

1.6 *Acquirente:* l'utente che si aggiudica il lotto in gara.

1.7 *Lotto*: il bene posto in vendita attraverso l'asta/gara di vendita giudiziaria.

1.8 *Time Extension*: metodologia di gestione della fase d'asta che opera nel caso in cui un offerente partecipante alla gara, nel corso dell'asta, rilanci con offerta durante gli ultimi 60 secondi di gara; tale metodica, prevendendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 60 secondi, dà modo agli altri offerenti partecipanti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

1.9 *Aggiudicazione provvisoria:* indica l'aggiudicazione del lotto in favore del maggior offerente, dichiarato all'esito dell'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto, ovvero dello svolgimento della gara di vendita. L'esito dell'aggiudicazione è in ogni caso soggetto alla condizione sospensiva unilaterale dell'assenza di offerte migliorative presentate ai sensi dell'art. 107/4 l.f.; nel caso di ricevimento di offerte migliorative potrà essere autorizzato un successivo esperimento d'asta con nuova gara al rialzo.

1.10 *Cauzione:* indica l'importo corrispondente al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato dall'offerente a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti nella procedura competitiva, a mezzo di uno o più assegni circolari (ovvero bonifico qualora l'offerta sia telematica), a corredo dell'offerta irrevocabile di acquisto.

1.11 *Prezzo base d'asta:* indica il prezzo di partenza dell'asta, previsto per ciascun lotto.

1.12 *Sopralluoghi:* saranno consentiti sopralluoghi agli immobili fino al quinto giorno antecedente a quello stabilito per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, previa semplice richiesta al servizio assistenza alle vendite (curato da ITAsset Advisory Services).

1.13 *Soggetto specializzato*: con la sottoscrizione del presente contratto con l'utente, l'ausiliario ITAsset Advisory Services s.r.l. all'uopo autorizzato dagli organi della procedura, mette a disposizione della platea di interessati all'acquisto una serie di servizi integrati ed attività necessarie alla perfetta comprensione delle dinamiche della vendita giudiziaria, utili affinché il contesto entro cui deve maturare la determinazione degli interessati in ordine all'acquisto si avvicini sostanzialmente a quello del normale mercato immobiliare, ovvero nello specifico (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo): dettagliata repertazione fotografica con relativa gestione pubblicitaria sia istituzionale che commerciale, immediata disponibilità nella visione dei beni in vendita anche nei giorni festivi; informazioni telefoniche disponibili mediante l'utilizzo di numerazione telefonica dedicata; informazioni tecnico/legali inerenti

la comprensione dei documenti a sostegno della vendita giudiziaria; informazioni circa le modalità di compilazione delle offerte di acquisto cartacee, nonché di partecipazione alle gare di vendita; visualizzazione e decifrazione della documentazione valutativa peritale; informazioni specifiche circa le spese, imposte e tassazioni inerenti all'acquisto; sostegno legale informativo in caso di occupazione dei cespiti da parte di terzi; ausilio nelle operatività post-aggiudicazione al fine della predisposizione delle pratiche di compravendita; fornitura della piattaforma telematica per la presentazione di offerte telematiche; fornitura di spazi fisici, idonei allo svolgimento delle gare di vendita. L'onere per le operazioni sopra descritte, calcolato in percentuale sul valore di aggiudicazione, verrà determinato in conformità con quanto autorizzato dagli organi della procedura e meglio specificato al punto n. 4 dell'avviso di vendita.

➢ Art. 2 - *contratto con l'utente*

2.1 Il contratto con l'utente si formalizza al momento del deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto, sia mediante la compilazione e sottoscrizione del "modello di presentazione delle offerte" scaricabile on-line su www.itasset.it., ovvero qualora l'offerta sia telematica, mediante la sottoscrizione del modulo web ministeriale "*offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "*invia offerta*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it.

Con il deposito dell'offerta, l'utente accetta le presenti condizioni generali di vendita. Il contratto con l'utente non è trasferibile. L'onere, come sopra pattuito, non è da considerarsi compenso per prestazione di intermediazione, non essendo quest'ultima attività esercitata.

2.2 È vietato all'utente riprodurre il sito web www.itasset.it o qualsiasi parte dello stesso o metterlo a disposizione di terzi (tramite deep-link o in altro modo), senza previa autorizzazione scritta.

➢ Art. 3 - *descrizione dei lotti in vendita*

3.1 Ogni lotto in vendita viene pubblicato sul portale www.itasset.it mediante una descrizione sintetica con indicati l'ubicazione geografica, i dati catastali, il regime di proprietà, il prezzo base d'asta, il valore minimo di aumento, la data ed il luogo della vendita.

3.2 Inoltre, vengono specificati: i dati del referente ausiliario che può essere contattato (anche

nei giorni festivi) per avere maggiori informazioni o visionare gli immobili.

3.3 Ogni altra indicazione pubblicata sul sito è fornita a fini puramente informativi/obiettivamente descrittiva; gli eventuali interessati dovranno constatare personalmente la consistenza, la qualità, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso dei beni ed ogni elemento utile ai fini della formulazione dell'offerta sotto la propria responsabilità, accedendo agli atti in possesso della procedura concorsuale, esperendo sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'offerta e raccogliendo tutte le informazioni necessarie cosicché le offerte e le manifestazioni di interesse presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero di ITAsset Advisory Services da ogni responsabilità al riguardo.

3.4 Il compendio immobiliare in gara viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di redazione della perizia di stima, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita - se non diversamente ed espressamente indicato nel bando d'asta - eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti, non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in perizia di stima come direttamente afferenti alla medesima unità.

➢ Art. 4 - *sito web www.itasset.it*

4.1 ITAsset Advisory Services declina ogni responsabilità per qualsiasi danno che possa derivare agli utenti o a terzi dall'uso del sito web www.itasset.it.

In particolare, non è responsabile per eventuali danni derivanti da: impossibilità di utilizzare il sito web (in qualsiasi parte) e/o qualsiasi altro guasto e/o malfunzionamento al sito; mancata corrispondenza dei lotti in vendita alle specifiche tecniche o descrizioni indicate nel sito web; informazioni non corrette, incomplete o non aggiornate contenute nel sito web; difetti nel software del sito web; uso illecito dei sistemi informatici.

➢ Art. 5 - *efficacia delle condizioni*

5.1 Le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita per le aste on-line ed off-line devono ritenersi applicabili unitamente alle norme del codice di procedura civile.

5.2 Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita e quelle contenute nell'avviso di vendita, siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nell'avviso di vendita

prevale su quanto stabilito nelle condizioni generali di vendita.

5.3 In caso di controversia riguardanti l'applicazione delle condizioni generali di vendita è competente, in via esclusiva, il foro di Siena.

Marca da bollo

Euro 16,oo

allegato **all'avviso di vendita**

- MODELLO PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA -

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

TRIBUNALE DI **SIENA** - FALLIMENTO **13/2021**
GIUDICE DELEGATO: dott. Gianmarco Marinai
CURATORE DEL FALLIMENTO: dott.ssa Patrizia Sideri

per ***persona giuridica***

La società _____ p.iva _____c.f._____ sede legale in via _____, _____ (__) iscritta nel registro delle imprese di _____n. rea_____ in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra_____nato/a a _____il _____, C.F._____, residente in via _____città _____ (__), tel._____ e-mail_____/pec_____ documento di riconoscimento_____ n._____rilasciato_____scadenza_____
_____

per ***persona fisica***

Il/la sottoscritto/a sig./sig.ra_____, nato/a a _____ (___), il_____, C.F._____, residente in via _____, città_____ (___), domiciliato/a in via_____, città_____ (___) tel. _____ e-mail _____/pec_____ documento di riconoscimento_____ n._____rilasciato_____scadenza_____ stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale, *ex* legge 151/75)_____, se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del coniuge_____
_____
_____
_____

Firma
(leggibile e per esteso)

_____

oppure

L'avvocato _____ luogo e data di nascita _____con studio in _____del foro di _____

☐ il quale interviene per persona da nominare[1] ai sensi degli articoli 571, 579 e 583 c.p.c.

☐ il quale interviene in qualità di procuratore di:

persona giuridica

La società _____ p.iva _____c.f._____ sede legale in via _____, _____ (__) iscritta nel registro delle imprese di _____n. rea_____ in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* sig./sig.ra_____nato/a a _____il _____, C.F._____, residente in via _____città _____ (__), tel._____ e-mail_____/pec_____ documento di riconoscimento_____ n._____rilasciato_____scadenza_____

persona fisica

Sig./sig.ra_____, nato/a a _____ (___), il_____, C.F._____, residente in via _____, città_____ (___), domiciliato/a in via_____, città_____ (___) tel. _____ e-mail _____/pec_____ documento di riconoscimento_____ n._____rilasciato_____scadenza_____ stato civile (se coniugato/a dichiarare il proprio il regime patrimoniale *ex* legge 151/75)_____, se il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni[2] indicare i dati anagrafici completi (come sopra) del coniuge_____

_____

_____

[1] *L'avvocato _____ nel caso in cui rimanesse aggiudicatario per **persona da nominare** e volesse evitare la definitiva aggiudicazione a suo nome, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 579 e 583 c.p.c., si riserva di depositare in sede di gara, procura speciale notarile per persona da nominare e di rendere contestuale dichiarazione di nomina, ovvero, nei tre giorni successivi alla gara, di depositare procura speciale notarile per persona da nominare e rendere la dichiarazione di nomina.*

[2] *Si ravvisa che nel caso di vigenza della **comunione legale dei beni**, per escludere il bene aggiudicato dalla predetta comunione è necessario che il coniuge non offerente renda (avanti il notaio in sede di rogito per il trasferimento della proprietà del lotto aggiudicato) la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.*

Firma
(leggibile e per esteso)

_____

PRESENTA OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

per la gara di vendita che si terrà il giorno_____alle ore_____ per il **lotto numero**[3] _____.

O F F R E

la somma di euro _____(euro _____/00)[4] oltre imposte di legge, tasse, oneri di trasferimento e cancellazione gravami, spese per i servizi resi dal soggetto specializzato e compenso del notaio rogante.

D I C H I A R A

- di aver preso completa ed integrale visione della relazione estimativa (oltre che, degli allegati alla stessa) relativa al bene oggetto di vendita, ovvero del lotto prescelto per la formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dello stesso, avendolo preventivamente ricognito;
- di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle condizioni generali di vendita e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni, nonché le modalità ivi indicate;
- di dispensare la procedura concorsuale dalla produzione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica e delle certificazioni in materia di conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza;
- di non trovarsi in uno stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo, né di essere assoggettato a qualsiasi tipo di procedura concorsuale, regolata dall'ordinamento italiano o estero, che denoti uno stato di insolvenza o di crisi;
- di voler ricevere tutte le comunicazioni relative e consequenziali alla predetta offerta, al seguente indirizzo e.mail_____e di voler essere contattato al numero telefonico_____, con ampia manleva per la procedura da qualsiasi responsabilità connessa alla mancata lettura e/o ricezione delle e.mail per qualsiasi causa;
- di versare il **saldo prezzo** (oltre le consequenziali imposte, tasse, oneri, spese e compensi), detratto quanto già versato a titolo di cauzione, nelle mani del curatore del fallimento (con le modalità che verranno comunicate all'offerente aggiudicatario a seguito dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria del bene subastato), a mezzo assegni circolari, non trasferibili, intestati

---

[3] *Il numero del lotto è individuabile **nell'avviso di vendita**.*

[4] *Si ricorda che il prezzo offerto non potrà **essere inferiore** al prezzo base come indicato nell'avviso di vendita, pena **l'invalidità dell'offerta**.*

Firma
(leggibile e per esteso)

_____

al soggetto specializzato/procedura concorsuale/, entro il termine di **giorni 75** (settantacinque) dalla data di aggiudicazione provvisoria.

- di autorizzare gli organi della procedura nonché il soggetto specializzato, dando espresso consenso al trattamento dei dati personali contenuti nella presente offerta, così come previsto dalla vigente normativa in materia, limitatamente a consentire e dar corso a tutte le attività inerenti alla partecipazione all'asta ed alla eventuale aggiudicazione.

A L L E G A T I

(necessari ai fini dell'offerta**)**

1. **Assegno/i circolare/i non trasferibile/i** (a titolo di cauzione) di euro:
   _____ (_____/oo)
   _____ (_____/oo)
   _____ (_____/oo)
   intestato/i a "*Fall. 13/21 Ediltaddei s.r.l.*" per un ammontare complessivo pari al **10% del prezzo offerto**[5];

   (se l'offerente è *persona fisica*)[6]
2. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) siglati in ogni pagina e sottoscritti per esteso nell'ultima pagina con l'espressa dicitura "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*";
3. copia del **documento di identità** (in corso di validità) dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);
4. copia **codice fiscale** dell'offerente (e di quello del coniuge se in regime di comunione legale dei beni);

   (se l'offerente è *persona giuridica*)[7]

---

[5] *Si ricorda che l'assegno circolare a cauzione dovrà essere allegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, pena* ***l'invalidità dell'offerta****.*

[6] *Qualora l'offerta di acquisto venisse formulata* ***da due o più soggetti in via congiunta****, per la compilazione delle informazioni relative ai predetti, potrà essere utilizzato altro foglio. Importante che vengano trascritte tutte le informazioni per come contemplate nel presente modello di presentazione offerta cartacea oltre a recare l'indicazione della percentuale di attribuzione al singolo offerente della proprietà/diritti del lotto per il quale essa è presentata.*

[7] ***Nota*** *per la partecipazione all'asta da parte di* ***società, enti*** *ed* ***associazioni****:*
la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto e la conseguente partecipazione all'asta prevede il possesso degli idonei poteri, anche in termini di rappresentanza legale, per il compimento dell'operazione di acquisto. Nel caso in cui l'offerta irrevocabile di acquisto sia presentata in nome e per conto di un ente/associazione/società è necessario verificare l'attribuzione, al soggetto che presenta e sottoscrive l'offerta, degli idonei poteri (anche di "legale rappresentanza") per il compimento dell'operazione i cui effetti si vogliono prodotti nei confronti dell'ente/associazione/società. La partecipazione all'asta - nell'accezione più ampia del termine - in rappresentanza di un ente/associazione/società presuppone, quindi, la preventiva e scrupolosa verifica del possesso dei poteri, anche di rappresentanza, per il compimento dell'operazione di acquisto dell'immobile. Per gli enti/associazioni/società è necessario fare riferimento, in prim'ordine, alle determinazioni del rispettivo statuto. Nel caso l'attribuzione dei poteri (anche di "legale rappresentanza") per il compimento dell'operazione consegua da apposita e specifica delibera assembleare dei soci/azionisti ovvero dell'organo amministrativo è necessario presentare, unitamente all'offerta

Firma
(leggibile e per esteso)

_____

5. copia **dell'avviso di vendita** e copia delle **condizioni generali di vendita** (pubblicati sul sito www.itasset.it) con apposizione del timbro e firma in ogni pagina e la sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina del legale rappresentante (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con l'espressa dicitura "*per accettazione integrale delle condizioni ivi previste*".
6. **Visura camerale** aggiornata (non oltre 15 giorni) e copia del **documento di identità** di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diversa dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Luogo_____ data_____/_____/_____.

Firma
(leggibile e per esteso)

_____

irrevocabile di acquisto, fotocopia del relativo verbale trascritto e, in sede d'asta, il libro sociale ove tale verbale risulta trascritto in modo tale da consentire la verifica della effettività.
*Nel caso di offerta presentata da **associazione tra professionisti** dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale di ciascun professionista associato, oltre a copia dell'atto costitutivo dell'associazione; l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli associati i quali dovranno intervenire in asta.*
*È ammesso l'acquisto a mezzo **società di leasing**: in tal caso l'offerente dovrà essere la società di leasing (e relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione sull'effettivo utilizzatore del bene aggiudicato.*