LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE **32/2024**

GIUDICE DELEGATO ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: dott.ssa Marta Dell'Unto

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: avv. Marco Scala

SOGGETTO SPECIALIZZATO (*ex art. 216/2 c.c.i.i.*): ITAsset Advisory Services

AVVISO DI VENDITA RELATIVO AL SECONDO (II) ESPERIMENTO DI GARA PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto **avvocato Marco Scala** con studio in Siena Via Stalloreggi n. 89, nella propria qualità di curatore della liquidazione giudiziale nella procedura concorsuale intestata,

P R E M E S S O

- che, con decreto emesso dal tribunale di Siena è stato dichiarato aperto il procedimento di liquidazione giudiziale della società "*Guastini & Scortichini s.r.l.*", nominando giudice delegato la dottoressa Marta Dell'Unto;
- che, la predetta società è piena proprietaria di asset mobiliari e immobiliari siti nel comune di Torrita di Siena. Gli immobili sono dettagliatamente descritti nella perizia di stima corredata di allegati, redatta in data 15 dicembre 2025 dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale arch. Alessandro Stocchi e il compendio mobiliare è stato descritto nella perizia di stima datata 16 ottobre 2025, anch'essa a firma dell'arch. Alessandro Stocchi ed entrambe depositate presso la cancelleria delle procedure concorsuali del tribunale di Siena, alle quali, 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 **asincrona telematica**;

- 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:

  - dott. Gianluca Poggiaroni - dott. Andrea Petreni
  - mail: gianluca@itasset.it - andrea@itasset.it
  - mobile: 3386230816 - 3395274210

- che, i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando ai numeri sopra indicati [1];

- che il trasferimento del bene/lotto unico posto in vendita 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,** delle **perizie di stima mobiliare e immobiliare** oltre allegati, 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

Martedì 22 dicembre 2026 alle ore 15:30

- all'interno del portale internet www.spazioaste.it, per gli offerenti con **modalità telematica**,

si procederà **all'apertura delle buste** contenenti le offerte irrevocabili di acquisto ed a dare avvio alla consequenziale gara di vendita giudiziaria, senza incanto, con **modalità asincrona telematica** (*ex* art. 24 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] *Considerato che, il fine della procedura è quello di perseguire il miglior realizzo nell'interesse dei creditori, in deroga a quanto disposto dall'art. 216/6 c.c.i.i., le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere gestite anche se pervenute al di fuori del "portale delle vendite pubbliche" e i beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato; sarà consentito l'accesso agli immobili in gara fino al decimo giorno antecedente a quello fissato per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, o nel diverso termine ritenuto congruo dal soggetto specializzato, al fine di consentire agli utenti interessati di effettuare le dovute valutazioni finalizzate alla partecipazione alla vendita.*

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[2]. 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 13:00 del 21 dicembre 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

[2] ***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. 02.80030011 dalle ore 9:30 alle 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì.*

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 ad ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato, i cui dati sono di seguito riportati:

- **IBAN:** IT18F0867314201000000921015
- **CAUSALE**: Versamento Cauzione - Liq. Giud. 32/2024 - Trib. di Siena.

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**.

F I S S A

quale prezzo base di vendita, la somma stabilita per il lotto UNICO come di seguito evidenziato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto infra indicato.

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

LOTTO UNO



Piena proprietà di un immobile storico di origine medievale situato in **Via Passeggio Giuseppe Garibaldi n. 52, nel Comune di Torrita di Siena**, in Provincia di **Siena**. La struttura ricettiva era adibita ad attività di Ristorazione/Bar, Bed & Breakfast e Affittacamere.

Il fabbricato si sviluppa su più livelli, serviti da ascensore, ed è dotato di un sottotetto.
Complessivamente, all'interno della struttura sono presenti nove camere, di cui tre con soggiorno e cucina, una cucina destinata alla ristorazione, una zona bar con soggiorno, un locale polifunzionale dotato di vasca idromassaggio, sauna, doccia e WC, situato in un ambiente separato rispetto al corpo principale, nonché una cappella consacrata.
La struttura dell'intero immobile, compresa anche quella non oggetto di procedura, conserva numerosi elementi originali del complesso di origine medievale, tra cui spesse murature in pietra, volte e ambienti ipogei riconducibili a grotte quattrocentesche.
L'immobile è stato oggetto di una completa ristrutturazione, nel rispetto del patrimonio storico e architettonico, con l'impiego di materiali naturali e tecniche di bioedilizia.
In data 08.02.2006, la proprietà ha sottoposto l'immobile alla verifica dell'interesse culturale. A seguito del parere istruttorio rilasciato dalla competente Soprintendenza, il procedimento si è concluso con esito negativo, come da comunicazione prot. n. 5811 del 01.06.2006. Pertanto, l'immobile risulta liberamente alienabile, ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 6, del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., ai fini del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
Dall'ingresso principale si accede al corpo scala e alla hall-accettazione, dove è presente l'ascensore. Percorrendo la scala principale, si arriva al primo pianerottolo e a un piccolo vano; dal pianerottolo si accede a un ambiente utilizzato come ripostiglio. Quest'ultimo, secondo informazioni di carattere informale reperite dal perito, risulterebbe concesso in uso dalla Parrocchia. Lo spazio occupato dal ripostiglio fa parte del sub. 12 della p.lla 295 ed è intestato alla Parrocchia, sebbene l'accesso da quest'ultima sia stato chiuso e sia stata realizzata un'entrata esclusiva dalla proprietà della società in liquidazione.
Nel piccolo vano è presente un accesso che conduce a una grotta situata sotto l'immobile. Si precisa che, nella documentazione tecnica, il termine 'grotta' viene utilizzato per indicare il disimpegno adiacente all'ingresso del locale/i denominato/i "grotta inaccessibile", così come definito nella documentazione edilizia reperita presso il Comune di Torrita di Siena (SI).
L'accesso alla grotta si è rivelato parziale e particolarmente difficoltoso. L'ispezione, condotta dal perito, ha riguardato solo un breve tratto iniziale della prima parte della scala, poiché l'insalubrità dell'aria e la presenza di detriti sulle pedate hanno impedito un'indagine

più approfondita e in sicurezza delle condizioni interne. Entrambi gli accessi ai vani sono protetti da inferriate metalliche con serrature.

La grotta, parzialmente accessibile, dalla documentazione reperita e in atti non risulta catastalmente rappresentata. Dalla lettura della documentazione edilizia emerge che l'ambiente dovrebbe essere inaccessibile.

Sulla base di quanto rilevato dal consulente tecnico, relativamente ai c.dd. locali "ripostiglio" e "grotta", **si specifica che gli stessi non sono oggetti di vendita** e, quanto alla grotta, che si tratta di luogo che non risulta catastalmente rappresentato, che dalla documentazione edilizia dovrebbe essere inaccessibile e per la quale non è nemmeno dato sapere l'eventuale proprietà, o quota di comproprietà, degli altri proprietari della parte di edificio non di pertinenza della Società in liquidazione giudiziale.

Dunque, non fanno parte dei beni oggetto i c.dd. locali "ripostiglio" e "grotta".

Inoltre, sempre in merito alla "grotta", si specifica altresì che, chiarito quanto sopra, vista la peculiarità della struttura e adottate le precauzioni necessarie per effettuare l'accesso in sicurezza, si raccomanda all'acquirente anche di eseguire le necessarie verifiche statiche.

Superfici commerciali:

A) Foglio 29, particella 295, Subalterno 13 (Categoria A/2).

Porzione di immobile a destinazione d'uso Abitazioni di tipo civile (piano terzo);

Abitazioni di tipo civile, camere Superficie Commerciale mq 175

B) Foglio 29, particella 295, Subalterno 17 (Categoria B/7).

Porzione di immobile a destinazione d'uso Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti (piano terra);

Cappella Privata Superficie Commerciale mq 43

C) Foglio 29, particella 295, Subalterno 21 (Categoria C/1).

Porzione di immobile a destinazione d'uso Negozi e botteghe (Ristorante-Bar, Sala polivalente, Cucina, Servizi, ecc…, piano primo e secondo);

Piano Primo

Spogliatoio Superficie Commerciale mq 7,30

Spogliatoio adibito a piccolo appartamento Superficie Commerciale mq 39,40

Piano Secondo

Ristorante, Bar, Cucina, Sala polivalente e Servizi	Superficie Commerciale mq 220,28
Terrazza	Superficie Commerciale mq 31,20
Terrazza	Superficie Commerciale mq 1,02
Portico	Superficie Commerciale mq 22,80
	Superficie Commerciale totale mq 322

D) Foglio 29, particella 295, Subalterno 22 (Categoria A/2).

Porzione di immobile a destinazione d'uso Abitazioni di tipo civile (piano S1 e terra);

Piano Terreno	
Abitazioni di tipo civile	Superficie Commerciale mq 155
Piano primo sottostrada	
Locale pluriuso, SPA	Superficie Commerciale mq 29
	Superficie Commerciale totale mq 184

Beni comuni non censibili ad uso esclusivo dei sub. 13, 17. 21 e 22

E) Foglio 29, particella 295, Subalterno 9 - B.C.N.C. (Scala ascensore e grotta) ai subalterni 13, 21 e 22

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Porzione di immobile a destinazione d'uso Magazzini, locali di deposito

Piano Terra	
Ingresso, Reception, ecc...	Superficie Commerciale mq 28
Piano Primo	
Dis. grotta, locale tecnico, ecc...	Superficie Commerciale mq 27,60
Piano Secondo	
Dis., ecc…	Superficie Commerciale mq 11
Piano Terzo	
Dis., ecc…	Superficie Commerciale mq 9,40
	Superficie Commerciale totale mq 76

F) Foglio 29, particella 295, Subalterno 16 - B.C.N.C. (Ingresso) ai subalterni 17, 21 e 22

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Porzione di immobile a destinazione d'uso Ingresso

Piano Terzo

Disimpegno Superficie Commerciale mq 1,70

G) Foglio 29, particella 295, Subalterno 19 - B.C.N.C. (Resede) ai subalterni 21 e 22

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Porzione di immobile a destinazione d'uso Resede

Piano Terra

Resede Superficie Commerciale mq 156

Piano Secondo

Resede Superficie Commerciale mq 44

Superficie Commerciale totale mq 200

Dati catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Torrita di Siena Provincia di Siena (SI):

- Foglio 29, particella 295, Subalterno 13

Classamento:

Rendita: Euro 908,96

Categoria A/2 a), Classe 3, Consistenza 8 vani

Dati di superficie: Totale: 175 m², Totale escluse aree scoperte b): 175 m²

Indirizzo: Via Passeggio Giuseppe Garibaldi n. 56, Piano 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Torrita di Siena (L303) (SI)

Foglio 29 Particella 295

- Foglio 29, particella 295, Subalterno 17

Classamento:

Rendita: Euro 41,96

Categoria B/7 a), Classe U, Consistenza 125 m³

Dati di superficie: Totale: 43 m²

Indirizzo: Via Baldassarre Peruzzi, Piano T

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Torrita di Siena (L303) (SI)

Foglio 29 Particella 295

- Foglio 29, particella 295, Subalterno 21

Classamento:

Rendita: Euro 2.982,54

Categoria C/1a), Classe 2, Consistenza 250 m²

Dati di superficie: Totale: 247 m²

Indirizzo: Via Passeggio Giuseppe Garibaldi n. 52, Piano 1-2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Torrita di Siena (L303) (SI)

Foglio 29 Particella 295

- Foglio 29, particella 295, Subalterno 22

Classamento:

Rendita: Euro 716,58

Categoria A/2 a), Classe 2, Consistenza 7,5 vani

Dati di superficie: Totale: 178 m² Totale escluse aree scoperte b): 178 m²

Indirizzo: Via Baldassarre Peruzzi, Piano S1 - T

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Torrita di Siena (L303) (SI)

Foglio 29 Particella 295

Beni comuni non censibili

- Foglio 29, particella 295, Subalterno 7 - B.C.N.C. (Cortile) a tutti i subalterni (compresi i subalterni non oggetto di procedura)

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Indirizzo: Via Passeggio Giuseppe Garibaldi n. 56, Piano T

- Foglio 29, particella 295, Subalterno 9 - B.C.N.C. (Scala ascensore e grotta) ai subalterni 13, 21 e 22

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Indirizzo: Via Passeggio Giuseppe Garibaldi, Piano T - 1 - 2 - 3

- Foglio 29, particella 295, Subalterno 16 - B.C.N.C. (Ingresso) ai subalterni 17, 21 e 22

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Indirizzo: Via Baldassarre Peruzzi, Piano T

- Foglio 29, particella 295, Subalterno 19 - B.C.N.C. (Resede) ai subalterni 21 e 22

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Indirizzo: Via Passeggio Giuseppe Garibaldi n. 52, Piano T - 2

Conformità catastale, edilizia ed urbanistica:

Per quanto descritto in perizia e documentato in allegati della stessa non sussiste la conformità catastale degli immobili.

Il locale adibito a ripostiglio, in base a informazioni reperite dal perito in via informale, risulterebbe essere stato concesso in uso dalla Parrocchia. Dalla lettura della documentazione catastale, risulta intestato alla Parrocchia.

In assenza di ulteriori accordi tra la Parrocchia e l'acquirente, il ripostiglio dovrà essere reso conforme alla documentazione catastale in atti, mediante il ripristino del collegamento con il subalterno 12 e la chiusura dell'accesso dal pianerottolo denominato "grotta".

La grotta, parzialmente accessibile, dalla documentazione reperita e in atti non risulta catastalmente rappresentata. Dalla lettura della documentazione edilizia emerge che l'ambiente dovrebbe essere inaccessibile.

Si evidenzia che i futuri acquirenti dovranno chiarire legalmente con gli altri proprietari dell'intero edificio, i quali possiedono immobili non coinvolti nella procedura, quale sia la proprietà o la quota di comproprietà della grotta parzialmente accessibile.

Chiarita la proprietà o la quota di comproprietà della grotta, prima di rendere nuovamente inaccessibile l'ambiente, vista la peculiarità della struttura e adottate tutte le precauzioni necessarie per effettuare l'accesso in sicurezza, si raccomanda di eseguire le necessarie verifiche statiche.

I locali sottotetto, accessibili dall'ultimo piano tramite due botole con scale retrattili, dove sono stati ubicati alcuni impianti, non risultano catastalmente rappresentati (i locali sottotetto sono documentati nel rilievo fotografico della perizia).

Gli ambienti adibiti a ripostiglio, rilevati sotto il terrapieno 'giardino privato' antistante alla SPA, non risultano accatastati.

La tettoia e il collegamento vetrato realizzato tra la sala da pranzo e l'area SPA, entrambi ubicati al piano primo, non risultano accatastati.

Per regolarizzare la situazione catastale è necessario procedere alla costituzione/variazione catastale dei relativi ambienti.

Per la regolarizzazione/variazione catastale è stato stimato un costo pari a € 4.000,00. Tale importo rappresenta il presumibile onere necessario per l'incarico a un tecnico abilitato e per gli adempimenti connessi alla presentazione degli aggiornamenti /variazioni catastali (l'importo è indicativo in quanto può variare in funzione di quanto sopra riportato).

Il perito ha già considerato tale importo nella determinazione del valore di stima dell'immobile, apportando una riduzione proporzionale del valore di mercato.

L'acquirente potrà effettuare gli opportuni ulteriori accertamenti catastali e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa a propria cura e spese e non a spese della procedura, avendo il perito già tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Sulla base di quanto descritto nella perizia e documentato negli allegati, non sussiste la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Come descritto al paragrafo "Conformità urbanistico-edilizia" della perizia, l'eventuale regolarizzazione delle difformità richiede la predisposizione della documentazione tecnica necessaria e la presentazione di un'apposita pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato.

La valutazione dell'ammissibilità dell'intervento, l'eventuale applicazione di sanzioni e l'individuazione degli eventuali ripristini competono esclusivamente agli enti preposti, i quali si pronunciano solo a seguito della relativa istruttoria, verificando la conformità dell'intervento alle normative vigenti e ove necessario, imponendo il ripristino dei luoghi in coerenza con il titolo edilizio che ha legittimato l'opera.

Si precisa che nella documentazione tecnica il termine "grotta" viene utilizzato per indicare il disimpegno adiacente all'ingresso del locale/i denominato/i "grotta inaccessibile".

La grotta, parzialmente accessibile, secondo la documentazione edilizia, risulterebbe inaccessibile.

Si evidenzia che i futuri acquirenti dovranno chiarire legalmente con gli altri proprietari dell'intero edificio, che possiedono immobili non coinvolti nella procedura, quale sia la proprietà o la quota di comproprietà della grotta parzialmente accessibile.

Chiarita la proprietà o la quota di comproprietà della grotta, prima di rendere nuovamente inaccessibile l'ambiente, vista la peculiarità della struttura e adottate tutte le precauzioni necessarie per effettuare l'accesso in sicurezza, si raccomanda di eseguire le necessarie verifiche statiche.

Dovranno essere rimossi il collegamento vetrato tra la sala da pranzo e l'area SPA, nonché la tettoia realizzata sulla terrazza, entrambi ubicati al piano primo. Inoltre, si presume che i volumi tecnici presenti in soffitta e sotto il giardino privato antistante la SPA vengano regolarizzati.

Inoltre, durante i sopralluoghi sono state rilevate lievi difformità nelle altezze, verosimilmente attribuibili alla conformazione irregolare di alcune soffittature, nella dimensione di alcune delle aperture esterne e delle tramezzature interne, causate da probabili refusi grafici.

A titolo cautelativo, per predisporre la pratica per la valutazione dell'ammissibilità dell'intervento, l'eventuale ripristino dei luoghi e sanzioni, si stima un importo di € 30.000 (l'importo stimato è indicativo in quanto può variare in funzione dell'esito dell'istruttoria dell'amministrazione comunale).

Il perito ha già considerato tale importo nella determinazione del valore di stima dell'immobile, apportando una riduzione proporzionale del valore di mercato.

L'acquirente potrà effettuare gli opportuni ulteriori accertamenti Urbanistico-Edilizi e le eventuali regolarizzazioni in conformità con la vigente normativa a propria cura e spese e non a spese della procedura, avendo il Perito già tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del trasferimento di proprietà, anche in materia di conformità catastale, conformità Urbanistica-edilizia, conformità impiantistica, conformità ambientale e conformità strutturale, pertanto sarà esclusivo onere dell'acquirente reperire ulteriori informazioni presso gli enti pubblici.

L'acquirente dovrà effettuare le eventuali regolarizzazioni necessarie previste dalla vigente normativa anche in materia di agibilità, sanatoria edilizia, sanatoria urbanistica, regolarizzazioni edilizie e catastali, conformità strutturali, conformità impiantistiche e ambientali con lo smaltimento di materiali di qualunque tipologia, anche se le informazioni non sono state rinvenute dal Perito e non sono menzionate nella Perizia di stima.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta libero da persone. Eventuali altri mobili ed attrezzature, anche di nessun valore commerciale, rifiuti, anche speciali, presenti nell'immobile o all'interno dei macchinari ivi presenti, dovrà essere correttamente sgomberato e/o smaltito a cura e a carico dell'aggiudicatario.

****

All'interno del lotto è ricompreso il **compendio mobiliare,** rinvenuto di seguito indicato, che fa anche esso parte del lotto UNICO posto in vendita:

Sub Lotto 1 - Stanza "Serena" n. 110, soggiorno-pranzo-angolo cottura - piano terra

Divano letto a due sedute; Tavolo in legno con cassetto; Vetrinetta in legno, colore marrone, n.1 anta vetrata, n.1 cassetto e n.1 sportello inferiore; Cucina completa composta da Lavello acciaio inox, frigorifero a incasso, piastre ad induzione, sottolavello con sportello in legno, pensile in legno con scolapiatti; n. 26 Piatti in ceramica di colore bianco; n. 10 Piattini tè – caffè in ceramica di colore bianco; n. 3 Tazzine tè – caffè in ceramica di colore bianco; Tegame in acciaio inox; n. 3 Plafoniere da soffitto in metallo e vetro; Letto da 1 piazza e 1/2, rete, materasso e n.2 cuscini; Armadio in legno n.2 ante e n.2 cassetti; Sedia in legno con seduta impagliata; Scrivania in legno con cassetto e sovrastante ripiano in legno; Phon di marca "Inda"; Specchio a parete; Mobiletto in legno di colore bianco a n.1 ante.

Sub Lotto 2 - Stanza "Gardenia" n. 201, camera - piano secondo

Armadio in legno n. 2ante e n.2 cassetti; Cassaforte posta all'interno dell'armadio; Letto matrimoniale a due piazze, con n.2 reti singole unite, spalliera in legno, rete, materasso, cuscini, lenzuola e copriletto; n. 2 Comodini in legno; Televisore a parete, marca "Inno-Hit" 24 pollici; Tavolo in legno; Sedia in legno con seduta in stoffa; Frigo da camera incassato su mobiletto in legno; Telefono, di colore nero, tradizionale con filo; Lampadario con paraluce di colore bianco; Phon a parete marca "INDA"; Specchio a parete.

Sub Lotto 3 - Stanza "Orchidea" n. 202, camera - piano secondo

Scrivania in legno, con n.1 cassetti; n. 2 Sedie in legno con sedute in stoffa; Armadio in legno n.2ante e n.2 cassetti; Cassaforte posta all'interno dell'armadio; Frigo da camera incassato su mobiletto in legno; Rete con doghe in legno per letto ad una piazza; n. 2 Comodini in legno; Letto matrimoniale ad una piazza a 1/2 in ferro battuto, con spalliera, rete, materasso, n.3 cuscini, lenzuola e copriletto; Televisore a parete, marca "Inno-Hit" 24 pollici; Telefono, di colore nero, tradizionale con filo; Phon a parete marca "INDA"; Specchio a parete.

Sub Lotto 4 - Stanza "Agrifoglio" n. 203, camera n.1 - piano secondo

Tavolo in legno con ripiano dotato di prolunghe; n. 2 Sedie in legno con sedute impagliata; n. 2 Comodini in metallo con n.3 ripiani in vetro; Armadio in legno, colore crema, n.2 ante, n.1 ripiano e n.1 cassettiera; Lampada da tavolo con paraluce di colore crema; Letto matrimoniale da una piazza e 1/2, ferro battuto, con spalliera, rete, materasso, n.2 cuscini, lenzuola e copriletto; Padella in acciaio con fondo antiaderente; n. 2 Pentole in acciaio con n. 3 coperchi; Tegame in acciaio inox; Scaldalatte in acciaio; n. 12 Tazzine tè – cappuccino in ceramica di colore bianco di varie dimensioni; n. 6 Bicchieri in vetro; n. 12 Piattini tè – caffè in ceramica di colore bianco; n. 18 Piatti in ceramica di colore bianco; n. 2 Letti singoli uniti a matrimoniale, con spalliera colore crema, rete, materasso, cuscini, lenzuola; n. 2 Comodini in legno; Televisore a parete, marca "Inno-Hit" 24 pollici; Sedia in legno con seduta impagliata; n. 2 Sedie in legno con seduta in stoffa; n. 6 Asciugamani di varie misure; n. 2 Tappetini per doccia di colore bianco; Frigo da camera incassato su mobiletto di legno di colore crema; Armadio in legno, colore crema, n.2 ante, n.2 ripiani e n.2 cassettiere; Cassaforte posta all'interno dell'armadio; Telefono di colore nero, tradizionale con fili; Phon a parete marca "INDA"; Specchio a parete; Mobiletto in legno, di colore bianco ad n.1 ante.

Sub Lotto 5 - Stanza "Fiordaliso" n. 204, sogg.-pranzo-angolo cottura - piano secondo

Tavolo in legno; n. 2 Sedie in legno con sedute impagliata; Cucina completa composta da Lavello acciaio inox, frigorifero a colonna con congelatore, forno Electrolux, piastre ad induzione, sottolavello in legno a due ante, pensile in legno con scolapiatti; n. 5 Piatti piani in ceramica; n. 10 Piatti fondi in ceramica; n. 4 Bicchieri in vetro; n. 11 Tazze da cappuccino – tè -caffè in ceramica di varie misure; n. 12 Piattini da tè in ceramica; n. 10 Cucchiai in acciaio inox di varie misure; n. 6 Forchette in acciaio inox; n. 2 Coltelli in acciaio inox; n. 3 Pentole in acciaio inox; n. 2 Padelle in acciaio con fondo antiaderente; Bricco in acciaio latte/caffè; Tegame in acciaio inox; Televisore a parete, marca "Inno-Hit" 24 pollici; n. 2 comodini in legno; Letto matrimoniale a due piazze, con n.2 reti singole unite, con spalliera in legno colore marrone, rete, n.2 materassi, n.2 cuscini, lenzuola e copriletto; n. 2 Sedie in legno con seduta in stoffa; Armadio in legno n.2 ante e n.2 cassetti; n. 2 Cassaforte; Phon a parete marca "INDA"; Specchio a parete.

Sub Lotto 6 - Stanza "Rosa" n. 205, camera – piano secondo

Scrivania in legno, colore crema, con n.1 cassetti e vano frigo; Frigo da camera marca "INDEL B" Minibar; Armadio in legno, colore marrone, n.2 ante e n.2 cassetti; Specchio con cornice in legno di colore crema; Armadio in legno, colore crema, n.2 ante, n.2 cassetti e n.2 ripiani; Materasso ad una piazza; Sedia in legno; Sedia in legno, colore crema e seduta in ecopelle; n. 3 Zanzariere su telaio

rigido; n. 45 Piatti fondi, con bordi irregolari, in ceramica di colore bianco; n. 10 Piatti fondi, rettangolari, in ceramica di colore nero; n. 10 Piatti ovali in ceramica di vari colori; n. 5 Piatti fondi circolari di colore bianco con bordo scuro; n. 5 Tende ancora confezionate di marca "SCM"; n. 2 Copri divano ancora confezionati, Marca "UMI", colore sabbia; Tovaglie di colore bianco, 8 pezzi per confezione (n. 25), Marca "Tablecloths"; Struttura letto smontata, in ferro, per letto da 1 piazza e 1/2; Stampante per Sistema RCH ATOS 15M Touch; Phon a parete marca "INDA"; Specchio a parete.

Sub Lotto 7 - Stanza "Girasole" n. 206, camera – piano secondo

Tavolo in legno; n. 2 Comodini in legno; Armadio in legno, colore marrone, n.2 ante e n.2 cassetti; Cassaforte; Letto matrimoniale da una piazza e 1/2, ferro battuto, con spalliera, rete, materasso, cuscini, lenzuola e copriletto; Sedia in legno con seduta in ecopelle; Televisore a parete, marca Inno-Hit 24 pollici; Lampadario con paraluce di colore bianco; Telefono di colore nero, tradizionale con filo; Specchio con cornice in legno di colore marrone; Phon a parete marca "INDA"; Specchio a parete; Mobiletto in legno, di colore bianco a n.1 anta.

Sub Lotto 8 - Stanza "Iris" n. 207, soggiorno – piano secondo

Scrivania in legno colore crema, con n.2 cassetti e vano frigo; Frigo da camera marca "INDEL B" Minibar; n. 2 Comodini in legno colore crema; Armadio in legno, colore crema, n.4 ante, n.2 ripiani e n.2 cassettiere; Cassaforte; Letto matrimoniale composto da due letti singoli, con spalliera colore crema, rete, materasso, cuscini, lenzuola e copriletto; Lampada da tavolo di colore bianco con paraluce di colore crema; n. 2 Lampadari con paraluce in vimini; Mobile in legno di colore crema a n.2 ante; Sedia in legno, colore crema e seduta in stoffa; Telefono di colore nero, tradizionale con filo; Phon a parete marca "INDA"; Mobiletto in legno di colore bianco a n. 4 cassetti sottolavello; Specchio a parete.

Sub Lotto 9 - Stanza "Fresia" n. 208, sogg.-pranzo-angolo cottura – piano secondo

Tavolo in legno; n. 7 sedie in legno con seduta impagliata; Cucina completa composta da Lavello acciaio inox, forno Electrolux, piastre ad induzione, sottolavello in legno con n.6 cassetti e due ante, pensile in legno con scolapiatti e n.4 cassetti; Frigo da camera rivestito in legno, marca "Super Air"; n. 28 Piatti in ceramica di varie misure; n. 10 Tazze da cappuccino/ tè in ceramica di varie misure; n. 5 Bicchieri in vetro; Macchina da Caffe Moka in acciaio; n. 4 Pentole in acciaio varie misure con n. 3 coperchi; Padella in acciaio con fondo antiaderente; n. 20 Posate in acciaio di varie misure; Tavolo in legno; n. 2 Comodini in legno colore crema; Armadio in legno, a n.2 ante, colore crema, n.1 ripiani e n.1 cassettiera; Cassaforte; Letto matrimoniale formato da n.2 letti singoli con spalliera colore crema, rete, materasso, cuscini, lenzuola e copriletto; n. 2 Lampade da tavolo di colore bianco con

paraluce di colore crema; Televisore a parete, marca "Inno-Hit" 24 pollici; Lampadario a soffitto a tre luci; Telefono di colore nero, tradizionale con filo; Phon a parete marca "INDA"; Mobiletto in legno, di colore bianco a n.1 ante; Specchio a parete.

Sub Lotto 10 - Cappella privata – piano secondo

n. 8 Panche in legno di colore marrone; n. 14 Stazioni Via Crucis; n. 3 Sedie in legno, colore marrone con seduta in legno; Leggio/Ambone in legno di colore marrone; Tavolino in legno, colore marrone; n. 5 Portacandele in ottone; n. 2 Portaceri in ottone; Ciotola marca "Antiqua Italia" placcata in oro 24K.

Sub Lotto 11 - Ingresso e Hall – piano terra

Divanetto a due posti con seduta impagliata; n. 2 Sedie in legno con seduta impagliata; Bancone Reception in legno con piano in vetro; Libreria in legno, n.4 ripiani n.4 cassetti, n.4 ante inferiori; Mobile in legno, n.3 ripiani, n. 2 ante inferiori; Mobile in legno, portachiavi camere; Registratore di cassa marca "RCH" – matr. UA72005676; Poltroncina ecopelle, colore marrone scuro; Tavolino in ferro colore grigio; n. 2 sedie in ferro colore grigio; Appendiabiti in legno, colore marrone; Telefono marca Samsung Office Serv, DS-5038S, colore grigio e nero.

Sub Lotto 12 - Vano primo pianerottolo – piano terra; Vano secondo pianerottolo con targa riservato – piano terra-primo

Stufa a gas; n. 26 Bottiglie per acqua naturizzata in vetro trasparente; Macchina per acqua naturizzata; n. 4 Prolunghe in legno per tavolo di colore noce; Lavabicchieri marca "Electrolux"; Macchina produttiva di Ghiaccio; Ripiani per tavolo in legno rovere massello; Carta per alimenti marca "Paperpack" da 10Kg (n. 8 scatole); n. 2 Scaffali componibili in metallo con n.4 ripiani; Tavolo con gambe pieghevoli e ripiano in legno multistrato; Porta prosciutto in acciaio inox; Culla/lettino in legno, smontata; Albero natalizio in materiale plastico, smontato; n. 5 Luci tubolari al neon marca "Osram" L58 W / 840; Candelabro in ferro a n.5 candele; Contenitore porta olio in acciaio, capienza circa 30 litri; Tovaglioli marca "Sanitars" in TNT; n. 2 Scaffali componibili in metallo con n.4 ripiani; Armadietto porta indumenti, in metallo a n.3 ante; Lavello in acciaio inox; Specchio a parete.

Sub Lotto 13 - Veranda coperta lato cucina, Terrazza lato sala da pranzo, Sala da pranzo, Corridoio adiacente alla Cucina, Zona antistante al Bar (come meglio specificato di seguito nel dettaglio) – piano primo

n. 20 Sedie in legno con seduta in legno di colore marrone; Tavolo in legno di colore marrone; Mobiletto in legno, n.2 ripiani, colore legno; Lampada da tavolo con paraluce di colore bianco; n. 2 Seggioloni in legno, da bambini con seduta impagliata, colore legno; n. 2 Lampade a parete in

metallo e vetro, da esterno, colore marrone scuro; n. 8 Tavoli in materiale plastico, di tipo pieghevole con gambe in metallo; Tavolo in materiale plastico, di tipo pieghevole con gambe in metallo; Mobiletto in legno, con rete anti insetto; n. 23 Sedie in legno, con seduta in legno, colore marrone; n. 9 Tavoli in legno di colore marrone; n. 8 Sedie in resina di colore marrone; Lampada con piantana di colore bianco con paralume; Lampada con piantana di colore bianco senza paralume; n. 2 Lampadari in rame a tre braccia con paralume; Lampadario in rame a due braccia con paralume; Mobile in legno, n. 2 ante, colore legno; Mobiletto in legno, n. 1 ante, colore legno; n. 2 Lastre di vetro trasparente; n. 2 Pannelli divisori in legno massello, colore legno; Frigorifero porta bibite verticale, marca "BECKS", mod. D372SCM4C; Scaffale componibile in metallo, n. 6 ripiani, componibile; Tavolo in legno con sovrastanti ripiani in acciaio; Mobile in legno, n.2 ante e n.2 cassetti, colore legno; n. 20 Cassette porta bottiglie acqua in plastica, di colore nero, ditta "Maniva" contenenti bottiglie di vetro con acqua, scadute; Congelatore ditta "Mega White", a pozzetto in pessime condizioni di manutenzione; Frigo da camera privo di etichetta, con anta a vetro; n. 100 Piattini tè/latte e caffè, in ceramica di colore bianco; Piattini e tazzine da caffè, n.6 confezioni da n.6 tazzine e n.6 piattini /confezione, Marca "Jolly Caffè", colore bianco; Piattini e tazzine da Latte/tè, n.2 confezioni da n.6 tazzine e n.6 piattini /confezione, Marca "Jolly Caffè", colore bianco; n. 3 Porta glacette in acciaio da ancorare al tavolo; Telefono marca "Panasonic", KX -TG6461EX, colore nero; Sistema RCH ATOS 15M Touch con 2 stampanti per comande.

<u>Sub Lotto 14 – Zona Bar (come meglio specificato di seguito nel dettaglio) – piano primo</u>

Vetrina in legno, a due ante e n.5 mensole, colore legno; n. 43 Calici per vino in vetro; n. 3 Decanter in vetro; n. 2 Caraffe in vetro; n. 3 Bicchieri per cognac in vetro; n. 20 Bicchieri Flûte in vetro; n. 36 Bicchieri piccoli per liquori; n. 5 Bicchieri porta macedonia/frutta; n. 12 Calici per vino in vetro; n. 6 Calici per champagne; n. 8 Bottiglie per acqua naturizzata in vetro trasparente; Mobile in legno n.4 ripiani; n. 16 Calici per vino in vetro; n. 27 Bicchieri per acqua in vetro; n. 3 Bicchieri per latte in vetro; n. 11 Bicchieri piccoli in vetro; n. 134 Forchette in acciaio inox; n. 140 Coltelli in acciaio inox; n. 38 Cucchiai in acciaio inox; n. 35 Forchette piccole in acciaio inox; n. 60 Coltelli piccoli in acciaio inox; n. 28 Cucchiaini da caffè in acciaio inox; n. 23 Tazze da cappuccino/ tè in ceramica di colore bianco; n. 30 Tazze da caffè in ceramica di colore bianco; n. 57 Piattini da tè in ceramica di colore bianco; n. 63 Piattini da caffè in ceramica di colore bianco; n. 4 Coltelli in acciaio inox con manico nero; n. 5 Bricchi latte/tè in acciaio inox; n. 6 Cestelli per ghiaccio in acciaio inox, varie dimensioni; Fruttiera in acciaio inox; n. 14 Pinze in acciaio inox, varie misure per dolci e ghiaccio; n. 8 Bricchi latte/tè in ceramica, colore bianco, piccoli di varie dimensioni; n. 16 Teiere in ceramica di colore

bianco; Mobile Bar in legno con n.4 mensole e lavello in acciaio; Frigorifero da incasso bar in pessime condizioni di manutenzione; Amplificatore marca "Iperm" modello PA-4000 A, con radio AM Majestic, dotata anche di porta USB n. 2 Seggioloni in legno, da bambini con seduta impagliata, colore legno; Mobile con ante vetrate in legno; Cantinetta Vini marca "Home King", modello HV40; n. 2 Lampade da tavolo con paralume.

Sub Lotto 15 - Degustazione vini, Terrazza antistante SPA – piano primo

n. 3 Scaffalature in legno, con n.12 ripiani; n. 3 Scaffalature in legno, con n.14 ripiani; n. 4 Scaffalature in legno, con n.19 ripiani; Cantinetta Vini marca "Intercool", modello ICW 922; Cantinetta Vini marca "Home King", modello HV40; Tavolo con ripiano in marmo e piedi in tubolari di metallo; n. 5 Teiere in ceramica, colore bianco; n. 4 Bricchi latte/tè in ceramica, colore bianco, piccoli di varie dimensioni; n. 7 Sedie in metallo da esterni; n. 2 Tavoli in metallo da esterni.

Sub Lotto 16 - Stanza "Riservato" di fronte stanza n. 202, – piano secondo

n. 11 Piumoncini matrimoniali di colore bianco; n. 13 Asciugamani grandi di cotone di colore bianco; Cuscino di colore bianco; n. 16 Asciugamani di cotone, taglia media di colore bianco; n. 11 Tappetini bagno per doccia di colore bianco; n. 10 Lenzuola grandi, matrimoniali, in cotone di colore bianco; n. 14 Federe di cotone per cuscini, di colore bianco; n. 10 Trapunte matrimoniali di colore bianco, 60 % acrilico e 40 % poliestere; n. 11 Copripiumini di marca "Eurotex"; Coprimaterasso di colore bianco; Rete metallica per letto da bambino; Materasso per letto da bambino; n. 2 Materassi per culla; Lettino per culla ripiegabile; Armadio in legno, colore marrone, n.4 settori e n.2 ante; n. 2 Scaffalature in metallo, colore grigio, con n.3 ripiani, modulare; Scaffalatura in metallo, colore grigio, con n.3 ripiani, modulare; n. 2 Sedie in legno, colore marrone e seduta impagliata; n. 13 Lampade con opaline in bronzo da tavolo con n.6 palline.

Sub Lotto 17 - Cucina, frigoriferi, lavelli, scaffali pensili, banchi da lavoro, forni, piani cottura – piano primo

Banco congelatore marca "Friulinox" a due ante; Piano con cassetto marca "Electrolux" con cassetto e vano con sportello; Bistecchiera marca "Gico" modello typ8vf9n325a; Piano cottura ad induzione marca "Electrolux" a n.2 piastre; Piano cottura a gas marca "Electrolux" a n.4 fuochi; Cuoci pasta elettrico marca "Electrolux" con n.3 cestini, modello ZPCSE1S; Forno con autolavaggio marca "Electrolux" Hair-o-steam; mod. AOS06IEAAI; Abbattitore di temperatura marca "Electrolux" Hair-o-chill; Lavamani con pedale a ginocchio marca "Electrolux"; Banco da lavoro marca "Electrolux" n.2 ante scorrevoli e n.3 cassetti; Banco Frigo marca "Electrolux", mod. RCSN2M1, n.2 ante; Banco Frigo senza riferimenti alla marca, n.3 ante; Scalda piatti marca "Metaltecnica" mod. 791A, a n.2 piani, con

regolatore di temperatura e ruote; Scaffale in alluminio con ripiani n.4 ripiani di plastica forata temperata; Scaffale pensile marca "Electrolux" n.2 ante scorrevoli e n.2 scomparti; Cappa aspirante marca "Electrolux" con n.3 mensole in acciaio posizionate sotto la cappa; Cappa aspirante con regolazione di tiraggio; Carrello in acciaio a due piani, con ruote; Mobile in acciaio, quadrato di modeste dimensioni, a due piani; n. 2 Lavelli in acciaio inox, ad una buca, marca "Electrolux", sottolavello aperto e con mobile pensile a n.2 ante scorrevoli, marca "Electrolux"; n. 2 Frigo a colonna marca "Electrolux", mod. RS06PXTF-E01A0-PNC 9VTX72645216-serie n. 01600017; Frigo a colonna marca "Tecfrifo" mod. CFS344, anno 2010; Scaffale in alluminio con n.4 ripiani di plastica forata temperata; Banco lavorazione inox, marca "Electrolux" a due ante; Banco lavorazione in acciaio inox, senza riferimenti alla marca, a vano aperto; Banco Frigo senza riferimenti alla marca, n.2 ante; Congelatore a due colonne inox, marca "Mastercool" mod. AF14EKOMBT - luglio 2013; Scaffale pensile marca "Mareno" n.3 ante scorrevoli; Lavello acciaio inox, a due buche, marca "Electrolux", sottolavello a n.2 ante e scolapiatti a mensola; Scaffale pensile in acciaio inox, senza riferimenti alla Marca, n.2 ante scorrevoli; Lavastoviglie marca "Electrolux", con cappa aspirante; Banco lavorazione in acciaio inox, senza riferimenti alla marca, a vano aperto, con n.1 ripiani; Scaffale in alluminio con n.4 ripiani di plastica forata temperata; Scaffale in alluminio con n.3 ripiani di plastica forata temperata.

Sub Lotto 18 - Cucina, Tritatutto, affettatrice, posateria, piatti, pentole – piano primo

Affettatrice marca "T2GROUP"; n. 152 Coltelli in acciaio inox; n. 185 Forchette in acciaio inox; n. 62 Cucchiai in acciaio inox; n. 23 Cucchiaini da caffè in acciaio inox; n. 6 Coltelli in acciaio, manico in plastica; n. 5 Ciotole in acciaio; n. 2 Tegami in acciaio inox; n. 13 Vassoi in acciaio, di varie misure; n. 15 Padelle in alluminio/acciaio di varie misure; n. 11 Mestoli in acciaio, di varie misure; n. 11 Teglie in acciaio, n.8 rettangolari e n. 3 circolari, di varie misure; n. 5 Fruste in acciaio, di varie misure; n. 162 Piatti in ceramica, colore bianco, di varie misure e tipologie; n. 6 Piatti in ceramica, ovale, bianco con bordo marrone; Cesto porta spazzatura in acciaio; n. 4 Tegami in acciaio inox; n. 40 Molle per ghiaccio in acciaio di diverse misure; n. 5 Forchettoni acciaio, di diverse misure; n. 6 Molle per ghiaccio in acciaio inox di diverse misure; n. 18 Bicchieri Flûte in vetro trasparente di marca "LUXOR" in n.3 scatole; Cesto porta spazzatura in acciaio; n. 170 Piatti in ceramica bianca/beige varie misure e tipologia; n. 7 Pentole in acciaio; n. 8 Piatti di colore bianco/beige, di forma ovale, di varie dimensioni; n. 34 Piatti di colore bianco/beige di varie dimensioni; Cesto in acciaio Inox, porta farina, senza riferimenti alla marca, con ruote; Trita carne/formaggi Marca "Fimar"; Tritatutto marca "Electrolux" mod. K45 DITO 750W; n. 60 Piatti in ceramica, forma circolare, colore bianco, varie

dimensioni; n. 22 Vassoi in ceramica, forma ovale, colore bianco, varie dimensioni; n. 6 Piatti in ceramica, forma rettangolare, colore bianco; n. 16 Piatti in ceramica, fondi, colore marrone; n. 21 Piatti in ceramica, fondi, colore beige, di varie dimensioni; n. 20 Ciotole in acciaio di varie dimensioni; n. 15 Ciotole in ceramica, di colore bianco, di varie dimensioni; n. 18 Contenitori in acciaio con forma quadrata e rettangolare, di varie misure; n. 15 Contenitori per pasta di forma rettangolare, per pasta, pane, pizza ecc; n. 6 Bicchieri Flûte in vetro trasparente, in n.1 scatole; n. 16 Coltelli in acciaio inox; n. 34 Forchette in acciaio inox; n. 19 Cucchiai in acciaio inox; n. 20 Cucchiaini da caffè in acciaio inox.

Il lotto in questione è meglio descritto nelle predette perizie d'identificazione e di stima mobiliare e immobiliare, a firma dell'esperto stimatore, reperibili sul portale del gestore della vendita www.spazioaste.it nonché sul portale www.itasset.it.

Elaborati peritali che devono essere consultati integralmente dall'offerente ed ai quali, 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.

* * *

Prezzo base di vendita del lotto UNICO, composto dai sopra detti beni immobili e mobili: euro 1.169.120,oo (di cui euro 1.122.800,oo valore compendio immobiliare + euro 46.320,oo valore compendio mobiliare).

Con possibilità di formulare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 216/7 c.c.i.i.i., **offerta minima inferiore di non oltre un quarto del prezzo base di vendita** e quindi pari ad euro **876.840,oo**

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti euro **10.000,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 o superiore al prezzo base di vendita ma non inferiore al minimo ammissibile sopra indicato. Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

La gara si svolgerà nella modalità **telematica asincrona** così come definita dall'art. 2 lettera h) del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati "*….esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato….*".

L'esame delle offerte irrevocabili di acquisto sarà effettuato il giorno **(martedì) 22 dicembre 2026** alle ore **15:30** tramite il portale del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.it) attraverso collegamento operato dal soggetto specializzato ITAsset Advisory Services.

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il soggetto specializzato, verificate sul portale del gestore della vendita telematica le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini sopra indicati, procederà ad abilitare i partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

La **gara avrà inizio** nel momento in cui il soggetto specializzato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed **avrà termine** alle ore **15:30** del giorno **(mercoledì) 23 dicembre 2026**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara (con esclusione del sabato e dei giorni festivi), comprensiva degli eventuali prolungamenti, ITAsset Advisory Services in qualità di soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene subastato, redigendo apposito verbale di vendita. Il predetto verbale verrà inoltrato agli organi della procedura e all'offerente resosi aggiudicatario provvisorio del bene in gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di importo del prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'offerta irrevocabile di acquisto, per la cui compilazione il presentatore deve avvalersi della procedura guidata del predetto modulo web, che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale

documentazione necessaria, deve 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 di oltre un quarto rispetto 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, 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 - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - 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 - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - 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 - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - 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 - e pertanto già ottenuta e formalizzata con la compilazione ed il deposito dell'offerta irrevocabile di acquisto - 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 del soggetto specializzato, dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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*";
- 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.

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).

2 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura della gara, 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 un congruo termine, il soggetto specializzato 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.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria (anche alla stregua dell'art. 217/1 c.c.i.i.i) 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 UNICO subastato (beni immobili e mobili) 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 della liquidazione giudiziale 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 della liquidazione giudiziale, 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 della liquidazione giudiziale 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 della liquidazione giudiziale, 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 e/o dal soggetto specializzato.

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.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 216/8 c.c.i.i. 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 della liquidazione giudiziale, nei cinque giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

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 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 che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni mobili e l'immobile si trovano, 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 nelle perizie redatte dall'esperto stimatore della liquidazione giudiziale di cui in premessa. I beni vengono venduti nella consistenza indicata nelle perizie redatte dallo stimatore ed attualizzate 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 dei beni mobili e 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, se necessari, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela della liquidazione giudiziale entro il termine 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 del lotto unico, dovuto al soggetto specializzato, secondo i seguenti scaglioni progressivi ad aliquote decrescenti (oltre iva di legge), in sommatoria di scaglioni: fino ad euro 300.000,oo il 4%; da euro 300.000,o1 ad euro 500.000,oo il 3%; oltre euro 500.000,o1 il 2% sul valore di aggiudicazione per la componente immobiliare. Sarà altresì dovuto il compenso per il valore di aggiudicazione **della componente mobiliare**, posto anch'esso interamente a carico dell'aggiudicatario, calcolato in misura fissa del 15% (oltre iva di legge) sul valore di aggiudicazione della **ridetta componente mobiliare.**

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 i beni 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 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 giudiziarie ed agli esperimenti di vendita non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura concorsuale sono il curatore della liquidazione giudiziale, il notaio ed il soggetto specializzato.

Si avvertono gli offerenti che ai sensi dell'art. 217/2 c.c.i.i., la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà ordinata dal giudice delegato, 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 mobiliare e 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. 216/7 c.c.i.i. e art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare delle offerte minime indicate 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 della liquidazione giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria (almeno 45 giorni prima del termine di scadenza della presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto ai sensi dell'art. 216/5 c.c.i.i), 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 sul portale nazionale www.itasset.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 10.3.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);

- pubblicazione anche sul portale nazionale www.astalegale.net e siti collegati (quali: www.asteimmobili.it; www.portaleaste.com), oltre anche ulteriori forme di pubblicità idonee ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati, e precisamente: pubblicazione anche sui portali www.immobiliare.it; www.casa.it; www.idealista.it; www.spazioaste.it; www.publicomonline.it; www.istitutovenditegiudiziarie.net;

- pubblicazione su altre piattaforme on-line scelte 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 della liquidazione giudiziale 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. 217/1 c.c.i.i.[3].

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.

[3] *Il giudice delegato, su istanza del debitore, 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'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.*

I titolari del trattamento saranno gli organi della procedura concorsuale.

Siena, 21 ottobre 2026

Il curatore della liquidazione giudiziale

avv. Marco Scala

Allegati:

- condizioni generali di vendita

- 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. 216 codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza), 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 e dichiarate accettate dall'utente aggiudicatario con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara di vendita, sia per le aste online (sincrona telematica, asincrona telematica, sincrona con modalità mista) che offline (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, 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 giudiziaria (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 15 minuti di gara; tale metodica, prevendendo un ulteriore prolungamento del "timer" per ulteriori 15 minuti, 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 valutativa del giudice delegato alla liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 217/1 c.c.i.i.

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 *Offerta minima ammissibile:* indica il prezzo minimo ammissibile previsto per l'unico lotto (immobile e mobile) in vendita.

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

1.14 *Soggetto specializzato*: 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, 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. 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 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 online 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.