TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Liquidazione Controllata n. 6/2025

Giudice Delegato: Dott. Gianmarco Marinai

Liquidatore: Dott. Raffaele Stanzione

***

Il sottoscritto **Dott. Raffaele Stanzione**, con studio in Siena, Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 122 (tel. 0577 328373 fax 0577 329510, pec raffaele.stanzione@commercialistisiena.it mail rstanzi@tin.it Cod. Fisc. STNRFL61A09I483G), quale Liquidatore della Liquidazione Controllata n. 6/2025

VISTA

- la Sentenza di Liquidazione Controllata pronunciata dal Tribunale di Siena in data 16.07.2025;
- il programma di liquidazione ex art. 272 C.C.I.I. approvato in data 29.05.2026;
- le relazioni peritali degli immobili a firma dell'esperto stimatore Arch. Massimiliano Rianna del 04.05.2026 in atti;

AVVISA

che il giorno **18 gennaio 2027 alle ore 16:00** avrà inizio la **vendita telematica asincrona**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. nonché in base al D.M. 32/2015 e secondo le modalità di compilazione dell'offerta telematica per le quali espressamente si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp/, ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La gestione della vendita è demandata interamente alla società I.G.ES. S.r.l. – Istituto Gestioni e Servizi Ausiliari – I.V.G. Tribunali Arezzo e Siena, presso i propri uffici in Monteriggioni (SI), Via del Pozzo n. 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120).

In particolare, si procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza tecnica in atti da considerarsi qui integralmente trascritta.

Le buste saranno aperte tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/ in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, si provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNO: Quota indivisa pari a ½ (un mezzo) della piena proprietà di immobile posto in Comune di Sesto Fiorentino, Via Giacomo Puccini n. 145.

L'immobile fa parte di fabbricato edificato con struttura mista in cemento armato e laterizio, rivestite esternamente al solo piano terreno in facciata principale da mattoni tipo klinker, risalente agli anni'60, edificato per 6 piani fuori terra. L'immobile residenziale, con accesso da androne condominiale, è dotato di piccolo resede privato pavimentato sul lato est e nord del fabbricato. Dall'ingresso principale si accede in un corridoio che divide la proprietà in due aree quasi simmetriche. Dai lati questo si accede ai 4 ambienti principali e al servizio igienico finestrato, sul fondo un ripostiglio. Dalla cucina si ha accesso ad una veranda vetrata dalla quale si prosegue per gli spazi esterni che percorrono l'abitazione su due lati. Le aree esterne, di esigue dimensioni, sono delimitate da una recinzione leggera in rete metallica, le superfici calpestabili di queste sono pavimentate con lastre prefabbricate. L'immobile è in buono stato di conservazione generale.

Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino al Foglio 53 particella 571 subalterno 14 (Cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale 91 mq, superficie totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 511,29). L'immobile risulta locato con contratto di locazione abitativa ex art. 2 comma 3 L. 431/98 scaduto il 14.11.2025 ed automaticamente rinnovatosi per altri due anni fino al 14.11.2027. Dal punto di vista catastale l'immobile risulta pienamente conforme.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale dell'Arch. Massimiliano Rianna, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 99.233,00 (euro novantanovemiladucentotrentatre/00)
OFFERTA MINIMA (inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore a un quarto, come previsto dal programma di liquidazione approvato):
€ 74.424,75 (euro settantaquattromilaquattrocentoventiquattro/75)
RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 1.000,00 (euro mille/00).

LOTTO DUE: Quota indivisa pari a ½ (un mezzo) della piena proprietà di n. 2 immobili posti in Comune di Sambuca Pistoiese, Località Case Rospi, oltre alla quota indivisa pari a ½ (un mezzo) della piena proprietà di n. 4 terreni.

Gli immobili fanno parte di fabbricato di fattura rurale edificato con struttura in pietrame a vista esternamente, rifinito ad intonaco negli interni. I solai e il tetto a falde sono edificati con strutture lignee e pianelle, i pavimenti ai piani primo e secondo sono in cotto mentre al piano terreno vi è un

pavimento in monocottura di scarso valore e qualità. La distribuzione degli ambienti risulta frazionata sui diversi livelli e la proprietà non è dotata di servizi igienici a norma: l'unico ambiente dedicato è situato al primo piano e si presenta con il solo water, non risultante nei beni comuni. I caratteri dell'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto rientrano nella comune caratteristica tipologia di edifici presenti nella località montana di riferimento. Seppure la facciata principale appare in buone condizioni, la tergale risulta in condizioni peggiori, il tetto presenta alcune criticità in copertura visibili dall'esterno e gli impianti presenti, sia idraulici che elettrici risultano da sostituire. L'assenza di servizi e la mancanza di condizioni igieniche di base impone un adeguamento degli immobili che va oltre il normale ammodernamento; pertanto il perito ritiene opportuno considerare il bene come da ristrutturare.

Dal punto di vista catastale gli immobili risultano conformi.

La stima complessiva degli immobili è pari ad € 7.650,00 (euro settemilaseicentocinquanta/00).

I terreni risultano in stato di abbandono e difficilmente accessibili in quanto, a parte piccole porzioni di sentiero, presentano una notevole pendenza verso valle e sono caratterizzati dalla presenza di rovi ed arbusti che ne impediscono la percorrenza. Le qualità indicate nei documenti catastali non sono veritiere infatti non vi è presenza di castagneti a parte qualche singola pianta mentre il seminativo è totalmente coperto da arbusti. Pertanto viene attribuito ai suddetti terreni il valore agricolo medio come coltura bosco ceduo ordinario.

La stima complessiva dei terreni è pari ad € 1.513,85 (euro millecinquecentotredici/85).

Il compendio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sambuca Pistoiese al Foglio 34 particella 472 subalterno 1 (Cat. A/4, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 34 mq, superficie escluse le aree scoperte 34 mq, rendita € 39,77) e subalterno 4 (Cat. A/4, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 34 mq, superficie escluse le aree scoperte 34 mq, rendita € 39,77) ed al Catasto Terreni del Comune di Sambuca Pistoiese al Foglio 34 particella 323 (Castagneto da frutto, classe 2, superficie catastale are 07 ca 40, rendita dominicale € 0,76, rendita agraria € 0,31), particella 327 (Seminativo, classe 4, superficie catastale are 02 ca 90, rendita dominicale € 0,22, rendita agraria € 0,15), particella 336 (Castagneto da frutto, classe 2, superficie catastale are 00 ca 39, rendita dominicale € 0,04, rendita agraria € 0,02) e particella 486 (Castagneto da frutto, classe 3, superficie catastale are 12 ca 60, rendita dominicale € 0,52, rendita agraria € 0,26).Stato di occupazione: gli immobili risultano liberi.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale dell'Arch. Massimiliano Rianna, alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 9.163,85 (euro novemilacentosessantatre/85)

OFFERTA MINIMA (inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore a un quarto,

come previsto dal programma di liquidazione approvato): € 6.872,89 (euro seimilaottocentosettantadue/89)

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

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la verifica delle offerte e l'avvio della gara.

Chiunque, tranne il debitore, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura notarile speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore non oltre tre giorni successivi all'aggiudicazione.

L'offerta dovrà essere formulata tramite modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito Internet https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, selezionando il lotto di interesse, cliccando sul comando *"Iscriviti alla vendita"*, e versando dopo la compilazione dell'offerta sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

Si avvisa che non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi.

Si precisa che per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte.

Si avvisa che, una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Si avvisa, altresì, che il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato con anticipo sufficiente a consentire che entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte (ossia entro le ore 12:00 del giorno precedente la verifica delle offerte e l'inizio della gara) il medesimo bonifico risulti accreditato sul conto corrente della procedura; in difetto dell'accredito nei termini ora precisati, la relativa offerta verrà dichiarata inammissibile.

Si suggerisce di verificare preliminarmente presso il proprio istituto bancario i tempi necessari all'accredito.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato in relazione alle modalità di compilazione dell'offerta telematica, si rinvia ai manuali operativi e ai video tutorial disponibili sul Portale delle

Vendite Pubbliche, accessibile al seguente indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp/, da osservarsi in modo rigoroso.

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

Contenuto dell'offerta e relativi allegati

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo Ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche al quale verrete reindirizzati dal sito https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/ cliccando sul comando *"Iscriviti alla vendita"*, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
- il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 6/2025 L.C.);
- i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
- l'ammontare del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore a un quarto (offerta minima indicata per ciascun lotto);
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni centoventi** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
- l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;

- l’indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell’esperimento di vendita;
- attestazione del pagamento dell’imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet pst.giustizia.it;

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

- copia di documento d’identità in corso di validità dell’offerente persona fisica o dell’offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- copia di eventuale altro documento dal quale risulti l’indicazione del codice fiscale dell’offerente persona fisica o dell’offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;
- visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell’offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all’offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso, con estratto della Delibera dell’Organo competente;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto corrente bancario

IBAN IT31X0867371880000000934644 intestato a SENESI GIANNA IN LIQUIDAZIONE CONTROLLATA NR. 6/2025

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

L’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

Se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l’offerta.

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

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

MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/. Le buste telematiche contenenti offerte verranno

aperte solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/ facendo uso delle credenziali univoche che vengono generate e comunicate ai contatti indicati alla compilazione dell'offerta telematica prima dell'avvio della gara.

Nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto Liquidatore, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle credenziali che gli saranno state previamente comunicate dal gestore della vendita.

Una volta collegatosi al sito della vendita il Liquidatore procederà alla compilazione dei campi indicati dal sistema, nell'ordine ivi indicato.

Procederà così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute in via telematica

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi al sito della vendita nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima come indicata nel presente avviso, la medesima verrà accolta;
- se l'offerta è inferiore all'ammontare all'offerta minima, la medesima non verrà accolta.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità asincrona al prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà durata di sette giorni dal 18 gennaio 2027 al 25 gennaio 2027 e terminerà alle ore 16:00, salvo eventuali prolungamenti.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 3 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 di prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito di eventuali prolungamenti si procederà all'aggiudicazione in favore dell'ultimo offerente, stilando apposito verbale.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

- qualora l'offerta maggiore formulata sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima indicata nel presente avviso, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto Liquidatore aggiudicherà provvisoriamente il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

1) a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
2) a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
3) a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara le somme accreditate sul conto della procedura, a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici non aggiudicatari verranno riaccreditate agli offerenti stessi a cura del sottoscritto Liquidatore, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonchè delle eventuali spese bancarie.

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

In conformità al programma di liquidazione approvato nonché, per quanto compatibile, della disciplina delle offerte di acquisto senza incanto di cui all'art. 571 c.p.c., non saranno ritenute efficaci le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori di oltre un quarto all'ammontare del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto Liquidatore sulla scorta del *file* in formato .doc che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni e che, una volta chiuso, verrà salvato in formato .pdf a cura dello stesso Liquidatore per il deposito in PCT.

Si avvisa che in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità ; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio Giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente. In questo caso, tuttavia, l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

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

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Liquidatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice Delegato) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

L'offerta vincitrice verrà sottoposta agli organi della procedura per ottenere la sua definitiva accettazione e l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita.

In ogni caso, resta ferma la piena facoltà per gli organi della procedura concorsuale di valutare se dare luogo o meno alla vendita.

Resta fermo che, ai sensi dell'art. 275 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, il Giudice Delegato, quando ricorrono gravi e giustificati motivi, può sospendere con decreto motivato gli atti di esecuzione del programma di liquidazione, ivi comprese le operazioni di vendita.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, IVA e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

In caso di accettazione dell'unica offerta valida presentata, oppure, qualora si procedesse alla gara, di accettazione della proposta vincitrice, una volta ottenuta l'autorizzazione degli organi della procedura a norma dei punti che precedono, il Liquidatore ne darà comunicazione via pec, o mediante altro mezzo idoneo, al provvisorio aggiudicatario.

Resta fermo alla data di provvisoria aggiudicazione il decorso del termine (120 giorni) per il pagamento del saldo del prezzo, dedotto il deposito cauzionale, nonché delle spese e degli oneri aggiuntivi, che verranno prontamente comunicati dal Liquidatore, fra i quali è compreso il compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla Liquidazione Controllata, da calcolarsi in percentuale sul prezzo di vendita in ragione di scaglioni crescenti ed aliquote decrescenti progressive indicate come segue:

- *2% oltre iva di legge fino ad euro 70.000,00;*
- *1,5% oltre iva di legge da euro 70.000,01 fino ad euro 300.000,00;*
- *0,7% oltre iva di legge da euro 300.000,01 fino ad euro 1.000.000,00;*
- *0,4% oltre iva di legge da euro 1.000.000,01 ed oltre*

Il pagamento dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura ovvero secondo diverse modalità indicate dal Liquidatore.

L'aggiudicatario potrà finanziare il versamento del prezzo mediante stipulazione di contratto di mutuo garantito da iscrizione ipotecaria sullo stesso immobile aggiudicato.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del

prezzo delle spese accessorie e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla Liquidazione Controllata a carico dell'aggiudicatario.

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

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Liquidatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario in ogni caso con preferenza all'interno del circondario del Tribunale di Siena; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Liquidatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi 217 c.2 CC.II., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

Il trasferimento di proprietà dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento del trasferimento, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, di difformità, o mancanza di qualità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto.

La descrizione e lo stato dell'immobile è attualizzato alla data della perizia.

L'acquirente dovrà dichiarare di aver rinunciato, con la stessa presentazione dell'offerta e con la partecipazione alla gara, a sollevare qualsiasi futura eccezione in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità delle cose oggetto di cessione e la procedura dovrà intendersi liberata da ogni responsabilità al riguardo anche in deroga all'art. 1494 c.c..

Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali inevasi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Entrambi i lotti hanno ad oggetto quote indivise pari a ½ della piena proprietà: l'aggiudicatario subentrerà nella comunione con il titolare della restante quota.

Per la regolarità edilizia e urbanistica si rinvia alla relazione peritale; l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti e nei limiti in cui siano applicabili, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985, presentando domanda di

permesso in sanatoria entro centoventi giorni dal trasferimento.

L'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta, dispensa la procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti e dell'attestato di prestazione energetica, assumendosi ogni onere al riguardo.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati. Lo stesso IVG provvederà alla pubblicazione del presente avviso di vendita sul PVP.

VISITA DELL'IMMOBILE

Eventuali richieste di visita degli immobili finalizzate alla valutazione dell'acquisto potranno essere inoltrate all'IVG tramite il sito internet www.giustiziaivg.it (cliccando sul tasto "prenota visita" nella scheda dell'immobile di riferimento) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata.

Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, lì 4 novembre 2026

Il Liquidatore

Raffaele Stanzione



Raffaele Stanzione
ODCEC
SIENA/92048230525
Dottore
Commercialista
04.11.2026 16:15:32
GMT+01:00