

TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Fallimento: **Laterizi Arbia S.r.l. in Liquidazione**

N.° Fall: **15/2020**

Giudice Delegato: **Dott. Gianmarco Marinai**

Curatore Fallimentare: **Dott. Roberto De Marco**

Il sottoscritto **Dott. Roberto De Marco** con studio in Sovicille, Strada del Castellare n. 2 (mail: robertodemarco60@gmail.com pec: roberto.demarco@commercialistisiena.it Cod. Fisc. DMRRRT60A01D086K, tel. 0577-314701 fax 0577-314701), quale Curatore del Fallimento Laterizi Arbia S.r.l. in Liquidazione, con sede in Asciano, Via Aretina n. 30 (Partita Iva 00049190523)

VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 28/04/2020;
- il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. del 26/10/2020 e successive integrazioni;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore Perito Edile Michele Catoni con studio in Siena, Via Sicilia n. 16 del 20/10/2020 e successive integrazioni del 06.06.2022, del 21.03.2023, del 25.07.2024 e del 22.07.2025;

DISPONE

la **vendita in modalità telematica sincrona mista** dei seguenti lotti immobiliari:

LOTTO UNO: Diritto di piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo oltre a magazzino posti in Comune di Asciano, Frazione Arbia, Via Aretina n. 30.

Trattasi di un appartamento facente parte di una porzione di fabbricato destinata ad abitazione, ufficio e negozio, sviluppata su due piani fuori terra. La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, gli infissi in legno e vetro semplice con persiane alla toscana, la copertura a padiglione con sovrastante manto con elementi in laterizio. Internamente l'appartamento riversa in stato di abbandono e quindi in condizioni di manutenzione molto scarse. La porzione di fabbricato di cui trattasi, disabitato da quasi venti anni e costruito indicativamente intorno agli '20 del 1900 (ante 1967), risulta costituita da un ampio appartamento per civile abitazione e si sviluppa al piano terreno (solo l'ingresso), piano primo e secondo (soffitta al grezzo). Lo stesso si compone da: ingresso, disimpegno, corridoio, bagno, cucina, pranzo, soggiorno, studio e 4 camere da letto per un totale di 8 vani abitabili. La superficie lorda risulta di circa 212 mq. tra il piano terra e il piano primo oltre a circa 50,00 mq. di soffitta. Si rileva anche la presenza di un bene in comune (sub. 7 bene comune non censibile, non di pertinenza esclusiva) relativamente ad un piazzale asfaltato

circostante il fabbricato. L'appartamento internamente è caratterizzato da soffitti in legno e decorazioni pittoriche.

Da recenti sopralluoghi, come evidenziato nell'integrazione di perizia, è stato rilevato il cedimento di una parte del solaio che ha interessato solo alcune stanze dell'appartamento posto al piano primo. Tale lesione consiste nell'avvallamento del solaio di calpestio dovuto probabilmente alla perdita di resistenza strutturale dell'elemento orizzontale.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 28 particella 23 subalterno 6 (Cat. A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita catastale € 1.069,07).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successive integrazioni a firma del suddetto P.E. Michele Catoni alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 98.600,00 (euro novantottomilaseicento/00)

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (euro mille/00)

LOTTO 2: Diritto di piena ed intera proprietà di complesso industriale (ex fornace), oltre due enti urbani, posti in Comune di Asciano, Fraz. Arbia tra la Via Aretina e la Via Lauretana.

Il complesso industriale (ex fornace), costruito in origine attorno al 1920, è stato utilizzato in passato per la trasformazione dell'argilla finalizzata alla produzione del laterizio.

Il compendio risulta costituito essenzialmente da un grande appezzamento di terreno di circa 46'644 mq. (sup. catastale) sul quale sorgono vari edifici industriali attualmente in disuso, abbandonati, ad avviso del perito non più recuperabili e quindi non più fruibili. I corpi fabbrica sono stati costruiti in più epoche e con varie tipologie edilizie che si sono "aggiornate" col susseguirsi degli anni. Si passa infatti da strutture in muratura portante di mattoni in laterizio (per la maggior parte) a strutture un po' più "moderne" in blocchi di materiale cementizio e in profilati di ferro. Le coperture sono rivestite in piccola parte da elementi in cotto (per lo più marsigliesi) mentre in grande parte i tetti sono ad onduline di eternit. L'area è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico comunale in "**arb pa 2**" (dal 2017) e trattasi di un piano di recupero dell'area i cui indirizzi di intervento per la trasformazione parlano della fattibilità di una nuova costruzione con una superficie max coperta pari al 40% della superficie fondiaria, altezza massima degli edifici 10,50 ml. ed una SUL costruibile pari a **30'000 mq.**, di cui:

- Residenziale per un totale di 20'000 mq con un 10% della stessa per convenzioni per finalità sociali;
- Commerciale di vicinato 800 mq e media superficie di vendita 1'500 mq.;
- Direzionali o di servizio per un totale di 7'700 mq di SUL.

Opere di urbanizzazione, primaria e secondaria (aree da cedere):

- parcheggi pubblici 5,0 mq/abitante corrispondente a 3000 mq.
- verde pubblico 12,0 mq/abitante corrispondente a 7200 mq.

Per la quota di direzionale e commerciale:

- aree a standard per 8000 mq. di cui almeno 4000 a parcheggi pubblici.

Si evidenzia che la destinazione edilizia urbanistica dell'area come sopra descritta potrebbe essere modificata a seguito dei successivi strumenti di pianificazione del Territorio e che al momento sono in vigore le misure di salvaguardia sancite dalle norme nazionali e regionali.

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 28 particella 25 subalterno 1 (Cat. D/7, rendita catastale € 56.664,00), particella 508 (Cat. F/1 area urbana, superficie mq. 120), particella 359 (Cat. F/1 area urbana, superficie mq. 280).

Con la valutazione tecnico economica per la bonifica, effettuata dalla Geeco nel marzo 2022, sono stati stimati i costi di rimozione delle coperture presenti presso l'area in oggetto, circa 11.300 mq, realizzate con lastre ondulate curve e rette in cemento amianto, in complessive € 190.000,00.

Si precisa che tale importo viene decurtato dalla stima finale in quanto le suddette operazioni di bonifica saranno a cura e carico dell'aggiudicatario.

Si dà altresì atto che la relazione dei monitoraggi ambientali ex Stabilimento Laterizia Arbia S.p.a., di cui alla perizia a firma Roberto Cavallini per Geeco S.r.l. del 30.12.2021 ed alle schede a firma Paolo Bernini per Geeco S.r.l. del 17.12.2021, ha scadenza al 30.12.2022.

Da un punto di vista catastale dalla perizia del PE Catoni è risultata una leggera discrepanza tra la perimetrazione delimitata nel piano di recupero "arb pa 2" ed i confini catastali delle proprietà "Laterizi Arbia srl in liquidazione".

Nelle more, la Curatela ha dato corso ai lavori di manutenzione e messa in sicurezza della ciminiera della ex fornace autorizzati dal GD con decreto del 21/03/2023.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale, con i relativi allegati, a firma del suddetto Perito Edile Michele Catoni nonché nella valutazione tecnico economica per la bonifica, nella relazione esito monitoraggi ambientali e nelle schede di descrizione della copertura e del contesto e di stato di conservazione delle lastre e report fotografico, rilasciate dalla Geeco, alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 3.223.800,00 (Euro tremilioniduecentoventittremilaottocento/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara fra più offerenti: € 10.000,00 (euro diecimila/00)

LOTTO 19: Diritto di piena ed intera proprietà per 48/72 di area urbana posti in Comune di Asciano, Frazione Arbia, Via Aretina n. 30.

L'area urbana di circa 72 mq. di superficie catastale è utilizzata attualmente come parcheggio di auto.

L'area risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 28 particella 516 (Cat. F/1, area urbana. Lo stesso si identifica al Catasto Terreni di detto Comune come "Ente Urbano" con una superficie di mq.72).

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale e successive integrazioni a firma del suddetto P.E. Michele Catoni alle quali espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € **3.000,00** (euro tremila/00)

RILANCIO MINIMO: € **1.000,00** (euro mille/00)

FISSA

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **06.11.2025 2025 ore 10:30** presso gli uffici dell'Istituto di Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena (d'ora in avanti, IVG) ubicati in Monteriggioni (SI), Frazione San Martino, Via del Pozzo, 1 (tel. 0577 318111; fax 0577 318120; p.e.c. ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it).

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

1) Le offerte di acquisto, corredate di **marca da bollo da 16,00 euro**, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Curatore in Sovicille, Strada del Castellare n. 2, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte**, previo appuntamento da richiedere e confermare in ogni caso tramite mail all'indirizzo robertodemarco60@gmail.com;

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

3) All'esterno della busta dovranno essere indicate soltanto:

- a** - le generalità di chi presenta la busta stessa, che potrà anche essere persona diversa dall'offerente;
- b** - il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 15/2020 R.G. FALL.);
- c** - il nome del Curatore Fallimentare (Dott. Roberto De Marco);
- d** - la data di esame delle offerte;

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sull'esterno della busta;

4) All'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta, la quale dovrà contenere:

- a** - l'indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l'offerta;
- b** - il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo

stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori in quanto esercenti la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato;

Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore ad una settimana precedente al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

Se l'offerente è soggetto di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati, a pena di inefficacia, da traduzione asseverata in lingua italiana;

c - i dati identificativi del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta (indirizzo e dati catastali desunti dal presente avviso);

d - l'indicazione del prezzo offerto;

e - il termine per effettuare il saldo del prezzo e delle spese accessorie, **che non potrà essere superiore a giorni centoventi**, decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni centoventi, decorrenti come sopra;

f - la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione peritale, di conoscere lo stato dell'immobile e di essere informato che le cancellazioni dei gravami che insistono sui beni oggetto di vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

g - copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

h - assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: **“Tribunale di Siena n. 15/2020 R.G. FALL.”**, di ammontare pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione;

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

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

m - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

Si precisa che, in caso di offerta congiunta sottoscritta da più soggetti, la stessa dovrà contenere la precisa indicazione della misura delle quote dei diritti che ciascun offerente intende acquistare e gli stessi dovranno essere tutti presenti il giorno della vendita: qualora questo non fosse possibile dovrà essere presentata procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che partecipa alla vendita ed effettua i rilanci.

Modalità di presentazione dell'offerta in via telematica

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta potrà venire formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>, previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando *"Iscriviti alla vendita"*, selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo.

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

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

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

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

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

Contenuto dell'offerta e relativi allegati

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> all'esito dell'iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile (in caso di coniugio con indicazione anche del relativo regime patrimoniale), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante ed indicare espressamente la denominazione, l'indirizzo della sede legale, il codice fiscale/partita IVA, i dati anagrafici del predetto legale rappresentante;
 - il riferimento della procedura (Tribunale di Siena – n. 15/2020 R.G. FALL.);
 - i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
 - l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni centoventi** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
 - l'espressa dichiarazione 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;
 - copia di eventuale altro documento dal quale risulti l'indicazione del codice fiscale del soggetto offerente;
 - visura rilasciata dalla camera di commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell'offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro

delle imprese, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso, con estratto della Delibera dell'Organo competente;

- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Fallimento acceso presso ChiantiBanca Filiale di Fontebecci intestato a Curatela Fallimentare Laterizi Arbia Srl in Liquidazione **IBAN IT15I0867371880000000018533**

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.

Svolgimento delle operazioni di vendita

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

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

Procederà così, anzitutto, alla verifica delle offerte pervenute, sia in via telematica, sia in via cartacea ed all'annotazione di queste ultime sul sito, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto Curatore procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

Si raccomanda agli offerenti telematici di non attendere gli ultimi secondi prima di formulare da remoto l'eventuale rilancio, in quanto il sistema richiede loro di inserire l'ammontare del rilancio e durante l'inserimento di tale dato, il tempo continua a correre.

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà formulato l'offerta in

aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

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

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

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto Curatore, al netto di quanto versato a titolo di imposta di bollo (che resterà acquisito definitivamente allo Stato), nonché delle eventuali spese bancarie.

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

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

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

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

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

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

Si avvisa, da ultimo, che ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto Curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

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

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

Ai sensi dell'art. 107, IV comma, L.F., il Curatore Fallimentare si riserva di sospendere la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di un importo non inferiore al 10% rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 108 L.F., il Giudice Delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'art. 107, IV comma, L.F., impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Pagamento del saldo prezzo e conclusione del contratto di compravendita

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

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

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

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

Il pagamento dovrà avvenire entro il termine stabilito mediante uno o più assegni circolari non trasferibili da consegnare al Curatore Fallimentare oppure tramite bonifico bancario sul c/c della procedura secondo le modalità che il Curatore stesso andrà ad indicare.

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

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo delle spese accessorie e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione.

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

Riscosso il saldo del prezzo e delle spese, il Curatore convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario purché con sede in provincia di Siena; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Curatore farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 108 L.F., alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di aggiudicazione da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Condizioni di carattere generale

L'offerta regolarmente depositata è irrevocabile.

La vendita è a corpo e non a misura.

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 63, II comma, disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario dell'immobile al pagamento degli eventuali contributi condominiali inevasi

relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente bando di vendita verrà reso pubblico a cura dell'IVG, mediante i seguenti adempimenti: inserimento dell'avviso e della relazione di stima su portali internet e newsletter appositamente dedicati; pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano a maggiore diffusione locale/nazionale. 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 direttamente via e-mail presso la casella di posta elettronica visite.ivg@gmail.com (avendo cura di specificare i propri dati, un recapito telefonico, il numero della procedura, il lotto di riferimento). Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, li 09 settembre 2025

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott. Roberto De Marco

Handwritten signature of Roberto De Marco in black ink.