

TRIBUNALE DI SIENA

Avviso di vendita

Liquidazione Giudiziale: **Immobiliare Emmegia S.r.l.**

n° R.G.P.U.: **9/2023**

Giudice Delegato: **Dott. Gianmarco Marinai**

Curatore: **Rag. Luciano Barbucci**

Il sottoscritto **Rag. Luciano Barbucci** con studio in Radda in Chianti, Via la Fonte n. 2 (tel. 0577/738105 fax 0577/738744 pec: f9.2023siena@pecfallimenti.it mail lucianobarbucci@studiobarbucci.it Cod. Fisc. BRBLCN59P12I726P), quale Curatore della Liquidazione Giudiziale Immobiliare Emmegia S.r.l., con sede in Siena, Piazza Matteotti n.33 (Partita IVA 00212710529)

VISTA

- la Sentenza di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 05.04.2023;
- la relazione peritale a firma dell'esperto stimatore Geom. Stefano Longetti del 21.05.2024;

DISPONE

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

LOTTO UNO (BETTONA): Diritto di piena proprietà per l'intero di magazzino, oltre a comproprietà per $\frac{1}{4}$ di area urbana, posto in Comune di Bettona (PG).

La porzione di immobile destinata a magazzino si sviluppa su un unico livello ed è situato a piano terra. L'immobile fa parte di un edificio di maggior consistenza costituito da complessive n. 9 unità immobiliari con destinazione commerciale ed artigianale: su tutta la copertura compresa quella dell'unità immobiliare in oggetto è installato un impianto fotovoltaico di altra proprietà.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in ferro; l'altezza interna è di mt 5,30, la tamponatura è costituita da blocchi in laterizio intonacati esternamente; gli infissi sono realizzati a nastro con vetro fisso e telaio in ferro; la porta di ingresso carrabile è realizzata in ferro ed è scorrevole. La copertura dell'edificio è realizzata in lamiera ed è ancorata su capriate in ferro: perimetralmente la copertura è rivestita con una veletta in lamiera verniciata e all'interno del locale sono evidenti infiltrazioni di acqua proveniente dalla copertura.

La pavimentazione interna è realizzata con getto in calcestruzzo rifinito al quarzo (in cattivo stato di conservazione); la separazione interna con le altre unità immobiliari è realizzata con blocchi di cemento non intonacati aventi un'altezza di circa mt. 3,00 e pertanto una parte dell'altezza risulta in comunicazione con le altre unità circostanti.

L'unità immobiliare non dispone di impianti di alcun genere ad eccezione di un basilare impianto

elettrico finalizzato all'illuminazione del locale. Nessun tipo di finitura è presente all'interno del capannone. Scarso è lo stato di manutenzione generale dell'edificio.

All'interno del capannone erano presenti dei camini posizionati su bancali in legno ed imballati, marmi e legni utilizzati per la composizione dei camini ed altri materiali edili di vario genere: il contenuto rilevato all'interno non risulta avere valore rilevante e dovrà essere smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'accesso al capannone avviene dalla strada comunale "Via delle cave" tramite una strada privata interna in comproprietà con altre unità immobiliari: la strada ha una larghezza di circa mt. 7,50 e collega la corte esclusiva della superficie di mq.247, antistante l'immobile, con la strada comunale stessa. L'accesso carrabile è protetto con cancello scorrevole all'altezza dell'imbocco con la strada comunale "via delle Cave". Lungo tutto il tratto di strada d'accesso "interna" sono presenti molti scarichi di detriti provenienti da lavorazioni e demolizioni edilizie, oltre a qualche elettrodomestico, che dovranno essere smaltiti a cura a spese dell'aggiudicatario.

La zona circostante è a vocazione artigianale, non completa delle urbanizzazioni primarie e secondarie, comunque risulta ben collegata alle principali vie di comunicazioni a carattere regionale.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto del Comune di Bettona al Foglio 5 particella 636 subalterno 19 (Cat. D/7, rendita € 2.800,00) e particella 648 (Cat. F/1, consistenza mq. 247) in proprietà per l'intero e al Foglio 5 particella 644 (Cat. F/7, consistenza mq. 470) e particella 650 (Cat. F/1, consistenza mq. 134) in proprietà per ¼.

Dal punto di vista urbanistico e catastale l'immobile è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 43 del 23.05.1984 e rispetto ai titoli autorizzativi successivi non risultano difformità. Si precisa che l'unità immobiliare è sprovvista dell'attestato di Prestazione Energetica e certificato di agibilità.

Il tutto come meglio descritto nella perizia a firma dell'esperto stimatore Geom. Stefano Longetti alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)

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

LOTTO DUE (SIENA): Diritto di piena ed intera proprietà di unità immobiliare a destinazione ufficio posto in Comune di Siena, Viale Curtatone n. 6 int. 2 e relativo posto auto pertinenziale con accesso carrabile da Via del Paradiso n. 46.

L'ufficio ha accesso mediante una rampa pedonale condominiale coperta da una struttura in ferro e vetro: tale rampa permette l'accesso anche alla parte residenziale ed al garage collettivo al piano seminterrato mediante una cala in muratura.

L'ufficio si presenta a pianta libera di forma rettangolare di circa 43 mq con un'altezza di circa 2,70 ml. Sul lato nord-est un piccolo disimpegno conduce ad un bagno provvisto di antibagno, di circa 4,50 mq. La superficie calpestabile totale è di circa 50 mq mentre quella lorda corrisponde a circa 61 mq.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica formato 30x30 di colore grigio montato in diagonale. Le pareti sono intonacate e pitturate a marmorino color giallo ocra, ad eccezione del corpo aggettante del bagno in color arancio. Dall'ufficio si accede ad una piccola corte esclusiva di circa 7 mq (sub 28) che prende luce dalla copertura a verde soprastante. Il bagno presenta un pavimento in piastrelle in ceramica blu di colore chiaro, formato 15x15, mentre il rivestimento è in ceramica color acquamarina.

La parete adiacente alla rampa di accesso è quasi interamente vetrata e presenta infissi in alluminio anodizzato a taglio termico con vetro doppio; le porte interne sono in legno con pannellatura liscia impiallacciata ad essenza ciliegio. Il soffitto è realizzato in putrelle di acciaio e lamiera grecata di colore bianco; un lucernario contribuisce ad illuminare l'ambiente.

L'utenza di luce è autonoma, mentre per l'acqua non stato possibile reperire informazioni se sia o meno centralizzata. La parte impiantistica è realizzata sotto traccia, a pavimento e nelle murature verticali. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile ed è comandato dal quadro elettrico generale, completato da interruttori e prese con i punti luce a parete. L'impianto di riscaldamento è costituito da condizionatori a soffitto del tipo split/inverter, con il macchinario posizionato sopra la scala esterna che collega l'autorimessa al piano terra. Per la fornitura dell'acqua calda sanitaria è presente un boiler nel locale bagno. L'impianto idrico si compone di un deposito prima raccolta con autoclave posti in un vano dedicato all'interno del locale bagno. La rete fognaria interna al fabbricato è inserita entro traccia ed è verosimilmente collegata alla fognatura comunale. L'impianto elettrico presenta certificato di conformità datato 04/07/2006 legato alla P.E. 43253 del 23/06/2006.

Nel complesso l'ufficio, sia internamente che esternamente, appare in buone condizioni d'uso e manutenzione, con buone qualità delle finiture, dei pavimenti e dei rivestimenti.

Il posto auto si trova all'interno della autorimessa collettiva posta al piano seminterrato. Il posto auto a raso è delimitato a terra mediante strisce verniciate e misura circa 12,50 mq. Il suo accesso risulta in parte limitato dalla modesta altezza interna (h 1,70 cm circa) sul lato a confine con il muro perimetrale dovuto alla presenza del solaio della soprastante rampa di accesso pedonale da Viale Curtatone. Le pareti sono intonacate e pitturate di bianco, la pavimentazione è in mattonelle di klinker di colore rosso ed il soffitto è in lamiera grecata colorata di bianco. Nella parte dell'ingresso da Via del Paradiso, i soffitti sono realizzati in travi di legno e pannelle in laterizio.

A livello impiantistico è presente solo l'impianto elettrico costituito da punti luce a parete.

L'unità immobiliare risulta in buone condizioni d'uso e manutenzione.

Il Lotto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 131 particella 68 subalterno 21 (Cat. A/10, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 mq, rendita € 1.736,59) e subalterno 16 (Cat. C/6, classe 7, consistenza mq. 13, rendita € 69,15).

Dal punto di vista catastale ed urbanistico non sussistono difformità.

Il tutto come meglio descritto nella perizia a firma dell'esperto stimatore Arch. Sandro Senni alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

PREZZO BASE: € 112.650,00 (euro centododicimilaseicentocinquanta/00)

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

FISSA

Per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **28 gennaio 2026 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 n. 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 Radda in Chianti, Via la Fonte 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 lucianobarbucci@studiobarbucci.it;

2) Chiunque, tranne il soggetto fallito, potrà fare offerte di acquisto. L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica. Ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.:

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. 9/2023 L.G.);
- c – il nome del Curatore (Rag. Luciano Barbucci);
- d – la data di esame delle offerte;

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

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

a – l’indicazione del numero della procedura e dello specifico lotto per cui viene fatta l’offerta;
b – il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile ed un recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato il bene (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l’offerta).

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

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

Se l’offerente agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese, all’offerta dovrà venire allegata una visura rilasciata dalla Camera di Commercio in data non superiore a trenta giorni precedenti al deposito dell’offerta, dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all’offerente, oppure, in alternativa, procura speciale attributiva dei relativi poteri in capo allo stesso;

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

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

d – l’indicazione del prezzo offerto;

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

f – la dichiarazione espressa e sottoscritta di aver dato attenta e piena lettura dell’avviso di vendita e della relazione peritale e di conoscere lo stato dell’immobile;

g – copia di documento d’identità in corso di validità dell’offerente persona fisica o dell’offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;

h – assegno circolare non trasferibile (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestato come segue: **“Tribunale di Siena n. 9/2023 L.G.”**, 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 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. 9/2023 L.G.);
 - i dati identificativi delle porzioni immobiliari (e dell'eventuale lotto);
 - l'ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello del prezzo base d'asta siccome indicato nel presente avviso di vendita;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché **non superiore a giorni centoventi** dalla data dell'aggiudicazione provvisoria;
 - l'espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
 - l'espressa dichiarazione se farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
 - l'eventuale indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali connessi all'acquisto;
 - la data, l'orario ed il numero di CRO (ovvero del TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;
 - l'indirizzo di posta elettronica per ricevere le comunicazioni durante lo svolgimento dell'esperimento di vendita;
 - attestazione del pagamento dell'imposta di bollo in misura di euro 16,00, effettuato in via telematica per il tramite del sito Internet pst.giustizia.it;
- All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:
- copia di documento d'identità in corso di validità dell'offerente persona fisica o dell'offerente che agisce in qualità di legale rappresentante di diverso soggetto iscritto al registro delle imprese;

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

IBAN: IT37I0103071950000000576407

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

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

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

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

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

Svolgimento delle operazioni di vendita

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

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

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

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

Ai sensi dell'art. 217 CCII, il Giudice Delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori (laddove costituito) o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori (laddove costituito), potrà 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. 216, co. 9, CCII, 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, APE se necessaria, IVA e spese comunque connessi all'aggiudicazione, spese notarili incluse.

Il curatore si riserva di manifestare espressamente nell'atto di compravendita relativo a ciascun lotto (LOTTO BETTONA e LOTTO SIENA) l'eventuale opzione per l'imposizione ad IVA della vendita, ex art 10 comma 1 n. 8-ter DPR 633/72.

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 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 (centoventi) 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 mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura fallimentare da consegnare al Curatore entro il termine stabilito.

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

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo delle spese accessorie e del compenso per le attività ausiliarie di assistenza alla liquidazione. In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario, verrà dichiarata la sua decadenza e la cauzione versata sarà incamerata dalla procedura fallimentare a titolo di multa.

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

Il Curatore, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, nel caso in cui gli immobili oggetto di alienazione non fossero liberi da gravami, farà istanza al Giudice Delegato affinché proceda, ai sensi dell'art. 217, co. 2, CCII, alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, che saranno 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 del bene 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 aggiornato 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..

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), 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) oppure per il tramite del PVP nella scheda dedicata. Il medesimo istituto provvederà gratuitamente all'accompagnamento del richiedente sul posto.

Siena, li 29.10.2025

IL CURATORE

Rag. Luciano Barbucci

