

## TRIBUNALE DI SIENA

### Avviso di vendita

Fallimento RF 42/2018 “Lifecorps Srl”

Giudice Delegato: **Dott. Gianmarco Marinai**

Curatore: **Dott. Silvestro Maddau**

oooooooooooo

Il sottoscritto Dott. Silvestro Maddau con studio in Siena, Via Federigo Tozzi n. 7, (tel. 0577247367 fax 0577271218, Cod. Fisc. MDDSVS59B03D530T mail [maddausilvestro@gmail.com](mailto:maddausilvestro@gmail.com) pec [silvestro.maddau@commercialistisiena.it](mailto:silvestro.maddau@commercialistisiena.it)), quale Curatore Fallimentare della Lifecorps Srl con sede in Monteriggioni (Siena), Via Pietro Nenni n. 84 (Codice Fiscale/Partita IVA 01097650525)

### VISTA

- la Sentenza dichiarativa di Fallimento pronunciata dal Tribunale di Siena in data 09/07/2018;
- il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. depositato il 14/02/2019;
- la relazione peritale agli atti a firma dell'esperto stimatore Dott. Andrea Petreni, con studio in Siena, Via Montanini n. 63 depositata il 02/01/2019;
- l'autorizzazione del Giudice Delegato del 23/05/2025;

### DISPONE

la **vendita in modalità telematica sincrona mista** con procedura competitiva del seguente **LOTTO UNICO** immobiliare:

Diritto di piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato costituito da due unità catastali a destinazione artigianale (di cui una con piano uffici nel mezzanino), ognuna dotata di resede anteriore; ubicate nel comune di Monteriggioni (Si), in via Pietro Nenni (84,84a,86), Frazione Badesse. Il compendio immobiliare appartiene a corpo di fabbrica di più ampie dimensioni a carattere artigianale, con buona visibilità ed accessibilità dalla via principale e in zona facilmente raggiungibile dalla superstrada Siena-Firenze ed uscita dedicata (località Badesse). Le unità catastali risultano censite nel Foglio di mappa 54 del Catasto Fabbricati del comune di Monteriggioni rispettivamente:

- Alla Particella 671, Subalterno 11 e 12 graffato, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 169 mq, Sup. catastale 184 mq, Rendita euro 410,22;
- Alla Particella 671, Subalterno 13 e 14 graffato, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 169 mq, Sup. catastale 186 mq, Rendita euro 410,22.

Le unità artigianali di cui trattasi, corrispondenti ai sub.11 graffato al 12 e sub.13 graffato 14, si sviluppano al piano terra del fabbricato principale edificato a partire da metà degli anni 2000; la seconda delle due unità di cui sopra (sub.13) è inoltre dotata di mezzanino, destinato ad uffici. La conformazione dell'edificio, con sviluppo planimetrico regolare, è connessa alla presenza di resedi pertinenziali esclusivi, collegati ai rispettivi ingressi ed in parte adibiti a parcheggio auto.

Dalla viabilità principale di via P. Nenni è presente l'ingresso ad un'area libera e quindi al resede pertinenziale dell'edificio di cui trattasi, che conduce ai civici n.84, 84a ed 86 di cui trattasi, con relativi ingressi.

Il compendio risulta così articolato:

- Laboratorio e resede sub. 11 e 12 (piano terra)

L'ambiente (sub.12) è costituito da un ampio vano unico, privo di divisori interni e con altezza interna pari a circa 5,50 mt; lo stesso si presenta con pavimentazione industriale e pareti perimetrali intonacate e tinteggiate di colore bianco. L'ambiente è fisicamente unito al laboratorio attiguo (sub.13), di cui al punto successivo; è presente maglia strutturale a pilastri e travi in cemento armato, a vista. Il soffitto è piano e costituisce il solaio di calpestio del piano sovrastante non facente parte della proprietà. Al laboratorio, identificato con il civico 86, si accede dal resede esclusivo pertinenziale (sub.11), tramite grande apertura atta al passaggio di mezzi pesanti.

- Laboratorio e resede sub. 13 e 14 (piano terra)

L'ambiente (sub.13) è costituito da un ampio vano, con altezza interna compresa tra 2,69 e 5,50 mt circa, caratterizzato dalla presenza di soppalco interno che definisce il piano mezzanino facente parte dello stesso subalterno. L'ambiente principale, avente altezza massima, è quindi collegato alla zona posta al di sotto del soppalco in metallo (utilizzata quale deposito) ed a vari piccoli ambienti di servizio (spogliatoi, ripostigli, doccia e wc), ricavati al di sotto della scala che conduce al piano primo dell'edificio. Tali ambienti risultano in parte al grezzo e privi di infissi. Il soppalco che definisce il mezzanino, in cui sono stati ricavati gli uffici, è definito da muratura perimetrale in cui è stata inserita una finestra munita di infisso.

L'unità si presenta con pavimentazione industriale e pareti perimetrali intonacate e tinteggiate di colore bianco; è presente maglia strutturale a pilastri e travi in cemento armato, a vista. Il soffitto è piano e costituisce il solaio di calpestio del piano sovrastante non facente parte della proprietà. Al laboratorio, identificato con il civico 84a, si accede dal resede esclusivo pertinenziale (sub.14), tramite grande apertura atta al passaggio di mezzi pesanti. Uffici sub. 13 (mezzanino)

Gli uffici rappresentano il piano mezzanino soppalcato del laboratorio sviluppato al piano terra (sub.13); vi si accede tramite scala protetta inserita all'interno di un piccolo ampliamento ricavato in aderenza al fabbricato principale. Dal civico n.84, tramite porta metallica con inserti in vetro, salendo un primo scalino, si accede ad una rampa di scale con forma ad "L" che, tramite una ulteriore porta, conduce al mezzanino. Il primo ambiente, ampiamente illuminato, è costituito da un ufficio/segreteria che, tramite disimpegno, collega internamente a 2 uffici (di cui quello di fondo, dotato di ripostiglio/archivio, pitturato in tonalità viola) ed un bagno.

Dal disimpegno, che corre lungo il lato più lungo del laboratorio sottostante (sub.13) su cui si affaccia tramite finestra, si accede quindi al bagno (tramite porta in legno), che presenta rivestimento murale in intonaco con effetto plastico di colore verde mela e pavimentazione analoga agli altri ambienti; si correda di: lavabo, wc, bidet, punti luce, prese di corrente e fancoil.

Tutti gli ambienti interni, di dimensioni congrue, sono illuminati naturalmente con finestre poste sulla parete affacciata a nord-est; su tale lato, tutti gli ambienti presentano inoltre trave strutturale ricalata di notevole spessore (collegata ai pilastri verticali per lo più a vista), che definiscono una sorta di nicchia finestrata.

Le unità, nel complesso, risultano in buono stato conservativo, ben illuminate e finestate.

Relativamente agli impianti tecnologici ed alla regolarità dal punto di vista edilizio e urbanistico si rimanda alla perizia in atti.

In particolare, sono state ravvisate delle difformità rispetto ai titoli abilitativi che richiedono la regolarizzazione mediante presentazione di sanatoria al comune di Monteriggioni, corredata da pratica di compatibilità paesaggistica ai fini dell'autorizzazione da parte della soprintendenza, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Non risultano rivenute le certificazioni di conformità degli impianti né certificato di abitabilità per il cui ottenimento si renderanno necessarie spese di natura professionale a carico dell'aggiudicatario.

Risultano altresì dei disallineamenti rispetto alle risultanze catastali che dovranno formare oggetto di aggiornamento con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale, con i relativi allegati, a firma del suddetto Dott. Andrea Petreni alla quale espressamente si rimanda e da considerarsi parte integrante del presente avviso.

**PREZZO BASE:** € 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00)

**RILANCIO MINIMO** in caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00 (euro duemila/00)

**FISSA**

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **20 novembre 2025 ore 11:00**, 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 Siena, Via Federigo Tozzi n. 7, 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 maddausilvestro@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. 42/2018 R.G. FALL.);

**c** - il nome del Curatore Fallimentare (Dott. Silvestro Maddau);

**d** - la data di esame delle offerte (20/11/2025);

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 novanta**, decorrenti dalla aggiudicazione provvisoria; in difetto di tale indicazione, tale termine sarà automaticamente considerato di giorni novanta, 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 fotostatica di documento d'identità in corso di validità dell'offerente;

**h** - assegno circolare non trasferibile intestato come segue: "**Fallimento Lifecorps Srl**", 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.

### **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. 42/0218 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 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 novanta 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;
- 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.

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 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;
- copia della contabile del bonifico bancario effettuato sul conto del Fallimento aperto presso BANCACENTRO – Credito Cooperativo Toscana Umbria – Società Cooperativa IBAN IT 19 E 07075 14204 000000727456 per l'importo della cauzione pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**;
- 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](http://pst.giustizia.it);

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 Fallimentare, 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 Fallimentare 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 Fallimentare 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 tali dati 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 Fallimentare, 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 dell'offerta minima indicata 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 Fallimentare 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 Curatore per il deposito.

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 Fallimentare 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 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, entro il termine perentorio di dieci giorni dalla data di provvisoria aggiudicazione, 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 debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'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'acquirente dovrà farsi carico di tutti gli oneri, imposte, tasse, APE, 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 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 (90 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 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 Fallimentare entro il termine stabilito.

Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale pagamento del prezzo e delle spese accessorie. 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 Curatore Fallimentare convocherà l'aggiudicatario per la conclusione del contratto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dall'aggiudicatario purché nell'ambito della circoscrizione di Siena; il contratto avrà ad oggetto il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile per cui è stata presentata offerta.

Il Curatore Fallimentare 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, il cui costo sarà a carico della procedura.

### **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, difformità, mancanza di qualità della cosa venduta, 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.

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, salvo se altro nel periodo possibile a cura e discrezione IVG in base al programma protocollare ordinario praticato dal medesimo servizio.

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](http://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](mailto: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. Le visite avverranno nel rispetto delle misure di sicurezza previste dalla vigente normativa anticovid; gli interessati dovranno essere muniti di tutti i dispositivi di protezione individuale.

**Siena, 11 settembre 2025**

**IL CURATORE FALLIMENTARE**

**Dott. Silvestro Maddau**