

Tribunale di Siena

Avviso di vendita

Nella procedura concorsuale iscritta al n. 49/2019 R.F. dell'intestato tribunale, fallimento Fabiani Gino di Fabiani Massimo & C. s.n.c. (codice fiscale 00122830524) e dei soci illimitatamente responsabili Fabiani Aldo (codice fiscale FBNLDA54L31C227Y), Fabiani Massimo (codice Fiscale FBNMSM52M30C227D) e Fabiani Paolo (codice fiscale FBNPLA67E24I726H), giudice delegata dott.ssa Marta Dell'Unto, il sottoscritto curatore dott. Raffaele Stanzione con studio in Siena, viale Camillo Benso conte di Cavour, 122 (codice fiscale STN RFL 61A09 I483G, telefono: 0577 328373; posta elettronica ordinaria rstanzi@tin.it; posta elettronica certificata raffaele.stanzione@commercialistisiena.it);

viste

- la sentenza di fallimento pronunciata dal tribunale di Siena;
- la relazione di stima redatta il 20 gennaio 2021 dall'arch. Massimiliano Rianna;
- il programma di liquidazione approvato e reso esecutivo dalla giudice delegata da ultimo con provvedimento del 10 dicembre 2025;

dispone

la vendita telematica, con modalità sincrona mista, del seguente lotto immobiliare:

Lotto 1: diritti di piena proprietà su abitazione di tipo popolare e magazzino, entrambi ubicati a Castelnuovo Berardenga, frazione Vagliagli, piazza Padella, 7 e censiti al catasto urbano del ridetto comune al foglio 1, particella 177, subalterni 4 (categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 522,91) e 7 (categoria C/2, classe 2, consistenza 30 mq, rendita catastale euro 32,54).

L'immobile ad uso residenziale e l'annesso magazzino costituiscono una porzione di fabbricato di antica costruzione, edificato, due piani fuori terra, nel centro più antico della frazione di Vagliagli, nel comune di Castelnuovo Berardenga. I due immobili esternamente presentano muratura in pietrame misto e mattoni a faccia vista con copertura a falde in coppi ed embrici sorretta da struttura lignea, tipica del luogo e dell'epoca di costruzione. I due immobili sono fusi in un'unica proprietà di carattere residenziale e si articolano su più livelli del fabbricato, da terra a cielo. Presentano doppio ingresso e due scale di collegamento interpiano.

La piena proprietà del compendio immobiliare sopra descritto risulta così intestata:

- per la quota di 10/18, al fallimento in epigrafe;
- per la quota di 5/18 al fallimento tribunale di Siena n. 22/2019 "Nuova Samat di

Fabiani Vasco”,

- per la quota di 3/18 ad un comproprietario, persona fisica, “*in bonis*”.

Lo scrivente curatore dichiara che per porre in vendita la piena proprietà del compendio immobiliare ha acquisito:

- la delega da parte del fallimento del tribunale di Siena n. 22/2019 “Nuova Samat di Fabiani Vasco” ad effettuare le operazioni di vendita unitaria della quota parte (5/18) di proprietà del fallito Fabiani Vasco;
- l’offerta di vendita di quota di comproprietà (3/18) da parte del comproprietario persona fisica “*in bonis*” con la quale il medesimo si è assunto l’impegno a vendere la propria quota al soggetto che risulterà aggiudicatario prima e definitivo acquirente poi.

Il compendio immobiliare esternamente risulta integro nelle murature portanti, gli elementi verticali non presentano particolari fessurazioni attribuibili a eventuali problematiche strutturali, diversamente, la copertura del tetto dell’intero fabbricato del quale il compendio in vendita è porzione, versa in pessime condizioni.

In merito il sottoscritto curatore precisa di aver ricevuto dal comune di Castelnuovo Berardenga, unitamente agli altri titolari delle unità immobiliari che insistono sotto la verticale del tetto del fabbricato, diffida e sollecito alla messa in sicurezza della copertura del tetto.

Internamente, il compendio immobiliare versa in uno stato di abbandono e necessita di una integrale ristrutturazione. In particolare, la copertura presenta numerosi punti di infiltrazione, parte di questa è crollata e i laterizi di risulta, assieme agli elementi lignei della struttura, occupano, in buona parte, uno dei vani principali del primo piano. Pertanto l’importo infra indicato quale prezzo base d’asta della piena proprietà del compendio risulta già al netto dei costi stimati da sostenere per la sostituzione della parte di copertura del fabbricato di spettanza del compendio in vendita.

Il compendio risulta difforme dallo stato autorizzato e da quello catastale. È presente infatti una diversa distribuzione degli ambienti interni data dalla fusione delle particelle. Risulta possibile recuperare la conformità del compendio per mezzo di accertamento di conformità in sanatoria.

Prezzo base: euro 95.313,00.

Rilancio minimo in caso di gara: euro 1.000,00.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima redatta il 21 gennaio 2021 dall’esperto, arch. Massimiliano Rianna, nonché dalla relazione di aggiornamento sullo stato

della copertura redatta il 25 settembre 2025, entrambe da considerarsi parti integranti del presente avviso ed alla quali espressamente si rinvia;

fissa

per l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti la data del **30 marzo 2026, ad ore 15:30, presso la sede dell'istituto di vendite giudiziarie per il tribunale di Siena (IVG), in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1;**

determina

le seguenti modalità di presentazione **delle offerte in forma cartacea:**

- 1) le offerte di acquisto in forma cartacea, corredate di marca da bollo da 16,00 euro, redatte in unico originale ed in lingua italiana, dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del curatore, previo appuntamento telefonico al numero 0577328373, da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica (o PEC) agli indirizzi in epigrafe, entro il termine improrogabile del **27 marzo 2026, ore 13:00;**
- 2) chiunque, tranne il fallito, potrà formulare offerte personalmente, dal legale rappresentante in caso di ente o società, oppure da avvocato munito da procura speciale o, ancora, da avvocato per persona da nominare, come previsto dall'art. 579 c.p.c.;
- 3) all'esterno della busta dovranno essere indicati soltanto le generalità di chi deposita la busta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome ed il cognome del sottoscritto curatore, dott. Raffaele Stanzone e la data dell'esame delle offerte. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta all'esterno della busta.
- 4) all'interno della busta dovrà essere inserita l'offerta vera e propria, la quale dovrà indicare:
 - a) il numero della procedura;
 - b) il numero del lotto per il quale viene formulata l'offerta;
 - c) il cognome, il nome, la data ed il luogo di nascita, il codice fiscale, la residenza anagrafica, lo stato civile, l'indirizzo di posta elettronica ed il numero di telefono del soggetto al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui il quale sottoscrive l'offerta). 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 rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare ed allegazione del relativo provvedimento. Se l'offerente agisce in qualità di legale rappresentante di soggetto iscritto al registro delle imprese, all'offerta andrà allegata visura ordinaria rilasciata dalla camera di commercio in data non risalente oltre 3 mesi

rispetto alla data fissata per l'esame delle offerte e dalla quale risulti certificato il potere di rappresentanza legale in capo all'offerente oppure, in alternativa, procura speciale attributiva in suo favore dei relativi poteri; se l'ente o società sono di diritto straniero, i documenti certificativi del potere di rappresentanza legale dovranno essere accompagnati da traduzione asseverata in lingua italiana, a pena d'inammissibilità;

- d) l'indirizzo e i dati identificativi (catastali) dell'immobile per cui è formulata l'offerta, siccome indicati nel presente avviso;
- e) il prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello base indicato nel presente avviso;
- f) il termine entro il quale l'offerente effettuerà il saldo del prezzo e degli accessori, il quale non potrà essere superiore a centoventi giorni, decorrenti dal deposito in cancelleria telematica dell'approvazione dell'aggiudicazione da parte degli organi del fallimento; in difetto di tale indicazione, il termine essenziale per il suddetto pagamento s'intenderà di giorni sessanta, fermo il *dies a quo* sopra precisato;
- g) la dichiarazione espressa di aver dato attenta e piena lettura dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nonché di conoscere l'immobile per il quale viene formulata l'offerta;
- h) copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- i) la somma offerta a titolo di cauzione, a mezzo di unico assegno bancario, circolare e non trasferibile, di ammontare non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ed intestato come segue: "*Trib. Siena, R.F. 49/2019*";
- j) l'eventuale dichiarazione dell'intenzione di avvalersi di benefici fiscali connessi all'acquisto;
- k) in caso di offerta formulata congiuntamente da più soggetti, la specificazione delle quote di cui gli stessi intendano diventare titolari;

determina

le seguenti modalità di presentazione **delle offerte in forma telematica**:

- 1) le offerte d'acquisto andranno trasmesse in via telematica e le relative cauzioni risultare accreditate sul conto della procedura, individuato dal seguente codice IBAN:
IT41G0867371880000000018045 entro le ore 13:00 del 27 marzo 2026;
- 2) la trasmissione in via telematica dell'offerta dovrà avvenire per il tramite del portale Internet arezzosienaaastagiudiziaria.fallcoaste.it, previo collegamento ed accesso al sito, cliccando su "*Iscriviti alla vendita*", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo;

- 3) 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;
- 4) per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC;
- 5) si raccomanda di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte. 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;
- 6) qualora alle ore 13:00 del 27 marzo 2026 la cauzione non risultasse accreditata sul conto della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile ed il curatore ne darà atto a verbale;
- 7) l'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal sito Internet arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it all'esito dell'iscrizione alla vendita;
- 8) l'offerta andrà sottoscritta digitalmente, 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.

Si precisa che, in ogni caso ed a pena di inammissibilità, in sede di deposito delle offerte telematiche andranno indicati tutti i dati ed alle medesime andranno allegati tutti i documenti elencati *supra* e relativi alle offerte cartacee.

Si precisa, da ultimo, che:

- a) il pagamento dell'imposta di bollo potrà avvenire in via telematica, per il tramite del portale Internet pst.giustizia.it;
- b) se l'offerta è formulata da più persone, la procura andrà allegata in copia, anche per immagine.

Disciplina della vendita

Apertura delle buste

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto curatore, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita e procederà alla compilazione dei campi indicati dalla piattaforma, nell'ordine ivi indicato.

Procederà così alla verifica delle offerte pervenute ed all'annotazione delle offerte cartacee sul sito, previa apertura delle buste e verifica del contenuto delle medesime.

Le offerte presentate sono irrevocabili e pertanto, di esse si terrà conto anche qualora l'offerente non si presentasse alla data fissata per la vendita.

Esame delle offerte ed eventuale gara

Si raccomanda agli offerenti cartacei che ritenessero di comparire alle operazioni di essere muniti in tale sede di documento d'identità in corso di validità, atto all'identificazione degli stessi da parte del curatore.

In caso di unica offerta, il curatore tratterà l'assegno allegato a titolo di cauzione, riservandosi di sottoporre la medesima agli organi della procedura per l'approvazione e per l'autorizzazione alla conclusione del contratto di compravendita.

In caso di più offerte per il medesimo lotto, il curatore avvierà la gara, durante la quale ciascun offerente potrà rilanciare nel termine di sessanta secondi, sulla base dell'offerta più alta fra quelle non dichiarate inammissibili e fino a quando saranno decorsi sessanta secondi senza che alcuno abbia formulato ulteriore rilancio.

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 sia l'ammontare del rilancio, sia il PIN che gli sarà stato fornito e, inoltre, durante l'inserimento di tali dati, il tempo continua a correre.

Nel caso in cui all'avvio della gara telematica non faccia seguito alcun rilancio, l'immobile verrà aggiudicato in via provvisoria al miglior offerente, determinato in base e nell'ordine dei seguenti criteri: 1) ammontare del prezzo offerto; 2) ammontare della cauzione; 3) termine indicato per il saldo del prezzo e degli oneri; 4) data e ora di deposito della busta più risalente.

Le somme versate da colui che risulterà aggiudicatario provvisorio verranno trattenute dal curatore, il quale restituirà le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari o all'esito dell'esperimento, o tramite bonifico in restituzione, al netto delle spese bancarie e dell'imposta di bollo, la quale resterà definitivamente acquisita allo Stato.

Avvertenze finali

La migliore offerta raccolta all'esito dell'esperimento non attribuisce alcun diritto, in capo all'aggiudicatario provvisorio, di conseguire il trasferimento della proprietà, risultando quest'ultimo espressamente condizionato all'autorizzazione degli organi della procedura.

Ai sensi dell'art. 107, co. 4 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 (legge fallimentare), il curatore si riserva di sospendere le operazioni e la vendita qualora gli pervenisse offerta irrevocabile d'acquisto, migliorativa di almeno il dieci per cento rispetto al prezzo offerto dall'aggiudicatario provvisorio.

Ai sensi dell'art. 108 della ridetta legge fallimentare la giudice delegata, 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 al succitato art. 107, co. 4, precludere il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore rispetto a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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. In ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura. Ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto curatore ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente la giudice delegata) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Saldo del prezzo e conclusione del contratto di compravendita

Ogni imposta, tassa e spesa (d'ora in poi, genericamente: oneri) connessa all'aggiudicazione è a carico dell'aggiudicatario provvisorio il quale, ricorrendone i presupposti, riceverà dal curatore comunicazione scritta dell'ammontare da versare a titolo di prezzo e di oneri fra i quali sono compresi l'IVA di legge ed 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.

Dalla data del ricevimento di tale comunicazione, decorrerà il termine, essenziale e non prorogabile, indicato (o, comunque, previsto) per il saldo.

Il pagamento del prezzo e degli oneri dovrà avvenire mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, da consegnare al curatore entro il termine stabilito.

A saldo avvenuto il curatore convocherà l'aggiudicatario provvisorio per la conclusione del contratto di compravendita, dinanzi a notaio scelto dal curatore stesso.

In precedenza, il curatore avrà rivolto istanza alla giudice delegata affinché ordini al conservatore dei registri immobiliari la cancellazione dei gravami, la cui spesa resterà a carico della curatela.

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

In caso di mancato o inesatto adempimento del prezzo o delle spese accessorie l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e quanto da egli versato a titolo di cauzione verrà definitivamente trattenuto alla procedura, a titolo di multa.

Assenza di garanzia

La vendita è a corpo e non a misura ed il trasferimento di proprietà dell'immobile avverrà 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 dare luogo a riduzione del prezzo, né a risarcimento del danno, né a risoluzione del contratto. La descrizione e lo stato dell'immobile sono attualizzati alla data della perizia.

Chiunque partecipi all'esperimento di vendita aderisce integralmente alle condizioni stabilite nel presente avviso, risultandogli preclusa, in futuro, qualsivoglia azione od eccezione in ordine alla consistenza ed allo stato dell'immobile, nonché ad eventuali responsabilità degli organi della procedura, del curatore o dell'istituto ausiliario.

Pubblicazione e pubblicità dell'avviso. Visita degli immobili

Gli adempimenti pubblicitari di cui all'art. 490 c.p.c., nonché la pubblicazione sul PVP del presente avviso e degli allegati, saranno assicurati dall'IVG.

Chiunque fosse interessato a visitare gli immobili dovrà farne richiesta scritta all'IVG:

o per il tramite del portale Internet www.giustiziaivg.it, cercando la scheda relativa alla presente vendita e cliccando, all'interno della medesima, su "*Prenota visita*";

o scrivendo all'indirizzo di posta elettronica: visite.ivg@gmail.com, avendo cura di indicare il proprio cognome, nome, recapito telefonico, nonché il lotto di interesse.

Il richiedente verrà contattato senza ritardo dall'IVG per la visita, la quale resterà gratuita.

Siena, 4 febbraio 2026

Il curatore
Dott. Raffaele Stanzione